

FSDV

BMG | B'WORKER | CIR PREFA

1719

RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2025

AU 31 DÉCEMBRE 2025

SOMMAIRE

1	PRÉSENTATION DU GROUPE	7
1.1	Le mot du Président du Conseil d'Administration	8
1.2	Le mot du Directeur Général	9
1.3	Présentation du Groupe	11
1.4	Chiffres clés consolidés de 2025	11
2	RAPPORT DE GESTION	12
2.1	Faits marquants de l'exercice au niveau de la Société FSDV	13
2.2	Présentation des activités du Groupe	14
2.2.1	L'activité FSDV	14
2.2.2	L'activité foncière	14
2.2.3	L'activité coworking	16
2.2.4	L'activité construction	17
2.2.5	Dépenses non déductibles fiscalement	17
2.2.6	Informations sur les délais de paiement	17
2.3	Faits marquants des filiales au cours de l'exercice	18
2.3.1	La fin du projet SIGMA	18
2.3.2	Le remboursement du solde de notre dette obligataire par un financement long terme	18
2.3.3	Acquisition d'un immeuble à Mérignac	18
2.3.4	Acquisition par BMG Bureaux de la société Jean Walter	18
2.3.5	Livraison des immeubles « Imaginarium » à Wasquehal, « Le SPI » à Mérignac et « Le Parc de la Renardière » aux Pennes Mirabeau	18
2.3.6	Cessions d'actifs	19
2.3.7	Lancement de 2 nouveaux projets de construction le « Mona » à Pessac et « Abo » à Vandœuvre-Lès-Nancy	20
2.3.8	L'ouverture de nouveaux centres B'CoWorker	20
2.3.9	L'augmentation du capital de CIR PREFA	20
2.4	Chiffres clés du compte de résultat consolidé	21
2.5	Indicateurs clés de performance	23
2.6	Stratégie et objectifs – Plan Scalae 2030	25
2.6.1	Une ambition claire : devenir un acteur immobilier intégré de référence	25
2.6.2	Les objectifs 2030 par métier	25
2.6.3	Le plan SCALAE : six piliers pour une transformation durable	26
2.7	Prises de participations, organigramme et succursales	27
2.7.1	Apport des titres d'Opupelus à FSDV	27
2.7.2	Autres prises de participations	27
2.7.3	Organigramme	27

2.7.4	Succursales existantes	27
2.8	Événements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle le rapport de gestion est établi	28
2.9	Activités en matière de recherche et de développement	28
2.10	Montants des prêts interentreprises consentis	28
2.11	Actions visant à promouvoir le lien entre la nation et ses forces armées et à soutenir l'engagement dans les réserves de la garde nationale	28
2.12	Contrôle interne et gestion des risques	29
2.12.1	Description des principaux risques et incertitudes	29
2.12.2	Assurances et couverture des risques	38
2.12.3	Procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société	39
2.12.4	Les procédures de contrôle interne	39
2.12.5	Incidences des activités quant à la lutte contre l'évasion fiscale	40
2.12.6	Dispositif anticorruption	40
2.12.7	Injonctions ou sanctions pécuniaires pour des pratiques anticoncurrentielles	40
2.13	Actionnariat et capital	41
2.13.1	Capital Social	41
2.13.2	Franchissements de seuils	42
2.13.3	Opérations des dirigeants sur les titres de la Société	42
2.13.4	État de la participation des salariés au capital social	42
2.13.5	Opérations afférentes aux titres de la Société par un contrat de liquidité	43
2.13.6	Tableau de distribution des dividendes sur les trois derniers exercices	43

3 RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025

3.1	Mode d'exercice de la direction générale et limitation éventuelle de ses pouvoirs	50
3.1.1	Rôle du Président du Conseil d'Administration	50
3.1.2	Rôle du Directeur Général	50
3.1.3	Synthèse des mandats et contrats des dirigeants mandataires sociaux	51
3.2	Composition du Conseil d'Administration	53
3.2.1	Liste des mandats des administrateurs en fonction au 31 décembre 2025	53
3.2.2	Administrateurs indépendants	58
3.2.3	Politique de diversité et d'équité au sein du Conseil d'Administration de la Société	58
3.2.4	Synthèse des contrats des membres du Conseil d'Administration	59
3.2.5	Composition du Conseil de surveillance au cours de l'exercice	59
3.3	Organisation et fonctionnement du Conseil d'Administration	60
3.3.1	Conseil d'Administration	60
3.3.2	Le Comité d'audit	60

3.4	Conventions réglementées et conventions courantes conclues à des conditions normales	62
3.4.1	Conventions règlementées	62
3.4.2	Conventions courantes conclues à des conditions normales	63
3.5	Rémunération et avantages des administrateurs et des dirigeants mandataires sociaux	64
3.5.1	Politique de rémunération des administrateurs et des dirigeants mandataires sociaux pour 2026 soumise au vote ex ante des actionnaires lors de l'assemblée générale du 4 juin 2026	64
3.5.2	Informations relatives à la rémunération des mandataires sociaux mentionnées à l'article L. 22-10-9 du Code de commerce soumises au vote ex post des actionnaires lors de l'assemblée générale du 4 juin 2026	64
3.5.3	Rémunérations versées ou attribuées au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 aux membres du Directoire/ Directeur Général et au Président du Conseil de surveillance/ Conseil d'Administration de la Société (vote ex post)	66
3.6	Informations complémentaires relatives au gouvernement d'entreprise	73
3.6.1	Opérations réalisées sur les titres de la Société par les dirigeants ou administrateurs et les personnes qui leur sont liées	73
3.6.2	Délégations et autorisations consenties au Directoire	73
3.6.3	Informations susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	75
3.6.4	Participation aux assemblées et exercice du droit de vote	75
3.6.5	Franchissements de seuils	75
3.6.6	Relations avec les Investisseurs	75

4 COMPTES CONSOLIDÉS 2025 76

4.1	Comptes consolidés	77
4.1.1	Etat de la situation financière consolidée : Actif	77
4.1.2	Etat de la situation financière consolidée : Passif	78
4.1.3	Etat du résultat net consolidé	79
4.1.4	Etat du résultat global consolidé	80
4.1.5	Tableau des flux de trésorerie consolidés	81
4.1.6	Tableau de variation des capitaux propres consolidés	82
4.2	Annexes aux comptes consolidés	83
4.2.1	Faits marquants	83
4.2.2	Contexte de l'élaboration des états financiers consolidés	84
4.2.3	Recours à des estimations	85
4.2.4	Périmètre de consolidation et regroupements d'entreprise	86
4.2.5	Informations sur les secteurs opérationnels – IFRS 8	87
4.2.6	Goodwill	92
4.2.7	Les immobilisations incorporelles	93
4.2.8	Les immeubles de placement	94
4.2.9	Les immeubles exploités en propre par le Groupe	96
4.2.10	Les autres immobilisations corporelles	97
4.2.11	Droits d'utilisation	98
4.2.12	Actifs destinés à la vente	99
4.2.13	Actifs financiers	100

4.2.14	Autres actifs et passifs courants	103
4.2.15	Trésorerie et équivalent de trésorerie	104
4.2.16	Capitaux propres	104
4.2.17	Provisions pour risques	104
4.2.18	Etat des dettes	105
4.2.19	Autres dettes court terme	109
4.2.20	Personnel	110
4.2.21	Chiffre d'affaires	111
4.2.22	Les Charges d'exploitation	113
4.2.23	Coût de l'endettement financier net	113
4.2.24	Impôts sur les résultats	114
4.2.25	Résultat par action	115
4.2.26	Engagements hors bilan	116
4.2.27	Informations relatives aux parties liées	116
4.2.28	Honoraires des Commissaires aux comptes	117
4.2.29	Evènements postérieurs à la clôture	117

5 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES 118

6 COMPTES SOCIAUX DE FSDV 124

6.1	Bilan actif	125
6.2	Bilan passif	126
6.3	Compte de résultat	127
6.4	Annexes aux comptes sociaux de FSDV	129
6.4.1	Faits caractéristiques	129
6.4.2	Evènements significatifs postérieurs à la clôture	130
6.4.3	Règles et méthodes comptables	130
6.4.4	Immobilisations incorporelles et corporelles	135
6.4.5	Immobilisations financières	136
6.4.6	Créances et dettes	137
6.4.7	Disponibilités	137
6.4.8	Etat des dépréciations	137
6.4.9	Etat des échéances des créances et des dettes	138
6.4.10	Variation des capitaux propres	139
6.4.11	Provisions pour risques et charges	140
6.4.12	Résultat d'exploitation	140
6.4.13	Résultat financier	140
6.4.14	Honoraires des commissaires aux comptes	140
6.4.15	Intégration fiscale	141
6.4.16	Effectif	141
6.4.17	Rémunération des organes d'administration et de direction	141

6.4.18	Engagements donnés	141
6.4.19	Engagements reçus	141
6.4.20	Filiales et participations	142

7	RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	143
----------	--	-----

8	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES	149
----------	--	-----

9	ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL	154
----------	---	-----

1

PRESENTATION DU GROUPE

1.1	Le mot du Président du Conseil d'Administration	8
1.2	Le mot du Directeur Général	9
1.3	Présentation du Groupe	11
1.4	Chiffres clés consolidés de 2025	11

1. PRESENTATION DU GROUPE ET SES ACTIVITES

1.1. Le mot du Président du Conseil d'Administration

Confiance, rigueur et ambition : les fondements d'un Groupe renouvelé



Louis Ramé

Président du Conseil d'Administration

Chambellay, avril 2026

” Mesdames, Messieurs, chers actionnaires,

Après un exercice 2024 marqué par des décisions de réalité face au marché immobilier en souffrance ayant entraîné une perte conséquente sur les valeurs d'expertise, le Groupe a su faire de la rigueur son principal levier de transformation. Le résultat net consolidé de +23,9M€ en 2025, après -48,6 M€ en 2024, témoigne de la solidité retrouvée de notre modèle économique et de la pertinence des choix stratégiques engagés. La forte progression de l'EBITDA, malgré une opération d'envergure avec l'introduction sur les marchés du groupe BMG, montre le sérieux et la priorité accordés à la performance du groupe.

L'année 2025 a été celle d'une transformation institutionnelle majeure : l'entrée de BMG sur les marchés financiers via une acquisition inversée et la cotation sur Euronext Paris ont placé le Groupe sous un nouveau regard institutionnel. Cette étape décisive renforce notre crédibilité auprès de l'ensemble de nos parties prenantes et ouvre de nouvelles perspectives de financement pour accélérer notre développement.

C'est dans ce contexte que le Conseil d'Administration a été constitué, composé de cinq administrateurs, dont deux administrateurs indépendants et dans le respect de la parité homme/femme. Notre instance de gouvernance a pour mission d'accompagner la stratégie

du Groupe avec exigence et indépendance, d'en garantir la cohérence à long terme et de veiller à la protection des intérêts de l'ensemble des actionnaires. En 2025, le Conseil a exercé pleinement ce rôle : validation des orientations stratégiques et contrôle de la gestion des risques.

Sur le plan opérationnel, nos trois métiers ont confirmé la logique intégrée du Groupe. BMG Foncière a enregistré une progression de ses revenus nets de 9 %, portée par un taux d'occupation de 96% et plusieurs livraisons structurantes – l'Imaginarium à Wasquehal, le campus Sopra à Mérignac, le parc d'activités aux Pennes-Mirabeau. B'CoWorker a poursuivi sa montée en puissance avec des revenus en hausse de 7 %, dans un marché du coworking qui consolide ses bases. CIR PREFEA, face à des vents contraires conjoncturels, a su préserver ses compétences et redresser significativement son carnet de commandes en fin d'exercice.

Le plan SCALAE 2030 fixe notre cap pour les cinq prochaines années : porter le patrimoine de BMG Foncière à 1,25 Mds €, hisser B'CoWorker dans le top 10 national du coworking, et faire de CIR PREFEA la référence française du béton hors-site premium. Reposant sur six piliers structurés, ce plan incarne notre ambition d'un passage à l'échelle maîtrisé, qui renforce simultanément la taille de notre bilan, la récurrence de nos revenus et la qualité de notre EBITDA.

Au nom du Conseil d'administration, je tiens à exprimer notre confiance pleine et entière dans l'équipe de direction, sous la conduite de Nicolas Ramé, Directeur Général. Le Comité Exécutif du groupe s'est constitué, comprenant Madame Agnès Ramé en tant que Directrice générale de B'CoWorker, et s'est renforcé avec l'arrivée de Jean-François Houdeau en tant que directeur général de la foncière, de Raphaël Durand en tant que directeur général de la CIR PREFEA et enfin celle de Cédric d'Arras au poste de Directeur Administratif et Financier Groupe. Ceci renforce notre conviction que le Groupe possède les talents nécessaires pour exécuter sa stratégie avec rigueur et ambition.

Je remercie chacun des actionnaires, partenaires et collaborateurs pour leur confiance et leur engagement sans faille. FSDV aborde 2026 avec des bases saines, une gouvernance renforcée et un élan collectif qui, j'en suis convaincu, sera porteur de valeur durable pour l'ensemble de nos parties prenantes. ”

1.2. Le mot du Directeur Général



Nicolas Ramé

Directeur Général

Chambellay, avril 2026

Un exercice de vérité et de transformation

” L’exercice 2025 s’inscrit dans la continuité d’un travail de fond engagé dès 2024 : celui de regarder le Groupe avec lucidité, de corriger ce qui devait l’être, et d’avancer avec méthode.

Dans un environnement immobilier encore marqué par des taux d’intérêt élevés et un ralentissement prolongé des transactions, FSDV a fait le choix de la rigueur plutôt que celui du confort. Les exercices 2023 et 2024 avaient nécessité un ajustement fort des valeurs d’actifs et des décisions réalistes relatives à la CIR PREFA se traduisant par un résultat net négatif de -48,6 M€ en 2024.

L’exercice 2025 confirme la justesse de ces décisions ponctuelles, le Groupe retrouvant son niveau de croisière avec un résultat net consolidé positif de **+23,9 M€**. Ce dernier démontre à nouveau la solidité du modèle économique du Groupe apuré des facteurs exogènes du marché. Le total de notre bilan atteint désormais 995 M€, avec des capitaux propres consolidés s’établissant à 358 M€ en augmentation de 8 %.

BMG Foncière : un patrimoine qui performe et se développe

La foncière reste le socle de la création de valeur du Groupe. **Nos revenus locatifs nets progressent de 8 % pour atteindre 59,2 M€**, portés par un taux d’occupation de 96 % sur le patrimoine en exploitation.

Cette performance traduit la qualité intrinsèque de nos actifs et la solidité de notre relation avec nos locataires.

Après l’euphorie des prix, les ajustements de valeurs dans les transactions nous permettent de nous positionner à nouveau à l’acquisition en 2025, convaincus que le marché actuel offre des fenêtres d’opportunité que les acteurs bien capitalisés se doivent de saisir. Les acquisitions des sites de Lille (59) et de Mérignac (33) illustrent cette stratégie sélective et géographiquement diversifiée.

Sur le front du développement, nous avons livré plusieurs programmes structurants : « Imaginarium » pris à bail par la première licorne industrielle Exotec, le « SPI » bâtiment A, dont Sopra Steria le locataire en a fait son campus girondin à Mérignac ainsi que le parc d’activités aux Pennes-Mirabeau. Ces livraisons viennent enrichir notre patrimoine en exploitation et contribueront pleinement aux revenus dès 2026.

Enfin, signe de notre conviction dans la qualité de notre pipeline, nous avons lancé en blanc Le « Mona », programme de bureaux à Pessac de 3 500 m². Ce choix délibéré traduit notre confiance dans la demande locative tertiaire neuve sur nos marchés de référence.

B’CoWorker : croissance maîtrisée, fondamentaux renforcés

B’CoWorker enregistre une progression de ses revenus de 7 % à 5,9 M€, dans un marché du coworking qui consolide ses bases après plusieurs années de développement tous azimuts. Nous avons choisi d’aborder cet exercice avec pragmatisme : ralentir l’ouverture de nouveaux sites pour travailler en profondeur nos fondamentaux opérationnels : taux de remplissage, gestion des coûts, expérience client. Ces efforts de structuration poseront les jalons d’une croissance plus robuste et plus rentable à l’horizon 2026-2027, tout en se réservant les opportunités de croissance externe dans le secteur.

CIR PREFA : cap maintenu malgré les vents contraires

La filiale de construction d’immeubles préfabriqués a subi de plein fouet le ralentissement du marché de la construction neuve. Son chiffre d’affaires s’est contracté sur l’exercice, reflet d’une conjoncture sectorielle difficile que nous partageons avec l’ensemble de la filière. Nous n’avons pas attendu pour agir : des mesures d’ajustement ont été prises tout au long de l’exercice pour préserver l’équilibre opérationnel et protéger les compétences. **Le carnet de commandes s’est significativement redressé en fin d’année.**

Un Groupe plus solide, plus lisible, mieux structuré

L'exercice 2025 a également été marqué par deux évolutions structurelles majeures pour l'avenir de FSDV.

D'une part, nous avons initié et achevé notre **entrée sur les marchés financiers via une acquisition inversée**, franchissant ainsi une étape décisive dans l'institutionnalisation du Groupe. Cette cotation sur Euronext renforce notre crédibilité auprès des partenaires financiers, élargit notre base d'investisseurs et nous ouvre de nouvelles perspectives de financement.

D'autre part, nous avons conduit un **travail approfondi sur notre structure de dette** : allongement des maturités, refinancement des encours court terme, optimisation du profil de remboursement. La dette bancaire long terme s'établit à 460 M€ et les instruments de couverture ont été optimisés. Cette sécurisation financière nous donne la sérénité nécessaire pour piloter nos projets de développement dans la durée. Le seul financement à court terme présent dans les comptes au 31 décembre 2025 a été refinancé en long terme au mois de mars 2026 : le Groupe n'est sujet à aucun risque de dette à court terme, ni à moyen terme.

Gouvernance : les femmes et les hommes au cœur de l'ambition

L'amélioration opérationnelle et financière du Groupe n'aurait pas été possible sans une gouvernance à la hauteur des enjeux. C'est pourquoi, parallèlement à la transformation de nos métiers, nous avons considérablement renforcé nos instances et nos équipes de direction au cours de cet exercice.

Au niveau exécutif, nous avons procédé à des recrutements ciblés pour renforcer le leadership de chaque entité. Monsieur Jean-François Houdeau a rejoint le Groupe en avril 2026 en tant que Directeur Général de BMG Foncière, pour accompagner la montée en puissance de notre activité immobilière.

Monsieur Raphaël Durand a été nommé Directeur Général de CIR PREFA, apportant l'expertise opérationnelle et industrielle nécessaire au développement de cette filiale. **Cédric d'Arras a pris ses fonctions de Directeur Administratif et Financier du Groupe**, renforçant la rigueur et la lisibilité de nos processus financiers dans un contexte de cotation.

L'ensemble de ces nominations se traduit par la constitution d'un **Comité Exécutif resserré** : aux côtés du Directeur Général, Jean-François Houdeau, Agnès Ramé, Raphaël Durand et Cédric d'Arras forment un

collectif de direction expérimenté, complémentaire et pleinement engagé dans l'exécution de notre stratégie. La qualité de ces talents et la force du collectif qu'ils forment constituent, l'un des premiers gages de performance du Groupe pour les années à venir.

Perspectives 2026 : l'horizon s'éclaircit

Le Groupe aborde 2026 avec un sentiment de confiance retrouvée. Les bases sont saines, le patrimoine est valorisé à sa juste valeur, la structuration de la dette totalement dérisquée et l'EBITDA se déleste des opérations exceptionnelles des dernières années : cotation, réorganisation juridique, restructuration de CIR PREFA. Les livraisons récentes et à venir vont monter en charge, CIR PREFA bénéficie dès à présent du rebond de son carnet de commandes, et B'CoWorker est mieux armé que jamais pour saisir les opportunités de son marché.

Notre stratégie reste constante : **optimiser la valeur de notre patrimoine existant, saisir les opportunités d'acquisition sélective, et accompagner la montée en puissance de nos trois métiers complémentaires**. La verticalité de notre modèle — construction, foncière, service — est un atout différenciant que nous continuerons de développer et de valoriser.

Je tiens à remercier chaleureusement l'ensemble des équipes du Groupe pour leur engagement et leur résilience tout au long de cet exercice exigeant, ainsi que nos actionnaires, partenaires bancaires et locataires pour leur confiance renouvelée. //

1.3. Présentation du Groupe

La société FSDV (la « **Société** ») est une société cotée sur le marché d'EURONEXT PARIS, sous le numéro ISIN FR 0000031973 (FSDV).

FSDV ouvre, depuis le 1er juillet 2025, un nouveau chapitre important, portée par le Groupe BMG, acteur familial indépendant de l'immobilier d'entreprise.

En devenant FSDV, le Groupe BMG inscrit son action dans la continuité d'un héritage industriel porteur de plus de 300 ans d'innovation, de rigueur et savoir-faire français, tout en l'inscrivant dans une nouvelle direction, fidèle à ses valeurs et résolument engagé dans les transitions de demain.

Le Groupe, industriel de l'immobilier, est une entreprise familiale indépendante qui développe une stratégie innovante et intégrée au service des entreprises et des territoires.

À la croisée de la performance environnementale et de l'évolution des usages du bâtiment, FSDV intervient sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière : depuis l'acquisition du foncier jusqu'à la gestion locative long terme, la location d'espaces de travail, en passant par la conception, la construction et l'animation des lieux.

Son modèle repose sur trois métiers complémentaires :

- **BMG FONCIÈRE**, qui gère un patrimoine d'environ 800 000 m² répartis sur plus de 164 sites et développe des projets neufs ou requalifiés ;
- La construction hors site, portée par **CIR PREFA**, filiale experte en préfabrication béton depuis 70 ans ;
- Le coworking et les bureaux opérés, avec la marque **B'COWORKER**, présente dans 23 sites en France, proposant des solutions flexibles et clés en main.

Présent dans la plupart des régions métropolitaines, le groupe s'appuie sur un important maillage territorial, avec des implantations entre autres à Bordeaux (Le Spi, Le Bridge), Sophia-Antipolis (Arcole), Lille (Imaginarium), Marseille (Parc de la Renardière), Strasbourg (Le Twins), ou encore Angers (Le Trigone).

1.4. Chiffres clés consolidés de 2025

Les chiffres clés de FSDV

Au 31 décembre 2025 - Compte annuels consolidés

71,4 M€

Revenus net des charges locatives 2025

46,6 M€

EBITDA 2025

49,7%

LTV 2025

191

Effectif groupe

995 M€

Total bilan



RAPPORT DE GESTION

2.1	Faits marquants de l'exercice au niveau de la Société FSDV	13
2.2	Présentation des activités du Groupe	14
2.3	Faits marquants des filiales au cours de l'exercice	18
2.4	Chiffres clés du compte de résultat consolidé	21
2.5	Indicateurs clés de performance	23
2.6	Stratégie et objectifs – Plan Scalae 2030	25
2.7	Prises de participations, organigramme et succursales	27
2.8	Evénements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle le rapport de gestion est établi	28
2.9	Activités en matière de recherche et de développement	28
2.10	Montants des prêts interentreprises consentis	28
2.11	Actions visant à promouvoir le lien entre la nation et ses forces armées et à soutenir l'engagement dans les réserves de la garde nationale	28
2.12	Contrôle interne et gestion des risques	29
2.13	Actionnariat et capital	41

2. RAPPORT DE GESTION

2.1. Faits marquants de l'exercice au niveau de la Société FSDV

✓ Rapprochement avec le groupe BMG

La Société a cédé il y a plusieurs années toutes ses branches d'activités industrielles et avait depuis comme vocation principale la gestion de son patrimoine immobilier. La famille FENAL, dont les membres détenaient ensemble 31,39% du capital de la Société au 31 mars 2025, cherchait dès lors un investisseur.

Un protocole d'accord en vue d'un rapprochement entre FSDV et le groupe BMG a été signé le 23 avril 2025. Un communiqué de presse a été publié le même jour.

Le 22 mai 2025, la Société a annoncé la signature d'un traité d'apport avec Monsieur Louis RAME et Monsieur Nicolas RAME, relatif au projet d'apport en nature par ces derniers de 179.998 actions de la société OPUPELUS (holding du groupe BMG), société par actions simplifiée, dont le siège social est situé au Bois Montbourcher – 49220 Chambellay, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Angers sous le numéro 392 057 295, représentant 89,999% de son capital et de ses droits de vote (l'« **Apport** »).

L'AMF a approuvé, le 13 juin 2025, sous le numéro 25-216 le prospectus établi par la Société pour les besoins de l'opération d'Apport.

Par communiqué en date du 30 juin 2025, la Société a annoncé la réalisation définitive de son rapprochement avec le groupe BMG, donnant naissance à un groupe français coté sur Euronext Paris au compartiment C. Ce rapprochement est intervenu à la suite de l'assemblée générale mixte de la Société tenue le même jour.

À la suite du rapprochement avec le groupe BMG, FSDV a fixé la date de clôture de ses exercices comptables au 31 décembre de chaque année (au lieu du 31 mars).

Par l'opération d'Apport, FSDV est devenue la société mère à la tête du groupe BMG. Le nouvel ensemble (le « **Groupe** ») exerce à ce titre les activités du groupe BMG, telles que décrites ci-dessous.

Durant l'exercice écoulé du 1 avril 2025 au 31 décembre 2025, la Société a poursuivi sa mission principale de gestion, de valorisation et, le cas échéant, de cession de son patrimoine immobilier.

Les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025 ont été arrêtés par le conseil d'administration de la Société le 23 avril 2026.

✓ Modification des statuts de la Société

Par décisions de l'assemblée générale et du directoire en date du 30 juin 2025, les statuts de la Société ont été modifiés sur les aspects suivants :

- Modification de l'objet social de la Société
- Modification de la dénomination sociale de la Société (désormais dénommée FSDV)
- Transfert du siège social au Bois Montbourcher – 49220 Chambellay
- Fixation du seuil de franchissement statutaire à deux pour cent du capital ou des droits de vote de la Société
- Suppression de la clause statutaire qui excluait expressément l'application du droit de vote double légal

✓ Changement de mode d'administration et de direction de la Société

Par décisions en date du 30 septembre 2025, l'assemblée générale de la Société a adopté une structure de gouvernance à conseil d'administration.

✓ Les membres du Conseil d'administration

Par décisions de l'assemblée générale et du Conseil d'administration en date du 30 septembre 2025, la composition du Conseil d'administration a été fixée comme suit :

- Monsieur **Louis Ramé** en qualité de Président et Administrateur
- Monsieur **Xavier Bouton** en qualité de Vice-Président et Administrateur indépendant
- Madame **Karine Fenal** en qualité d'Administrateur
- Monsieur **Stéphane Reznikow** en qualité d'Administrateur indépendant
- Madame **Anne-Laure Villemonte** en qualité d'Administrateur

2.2. Présentation des activités du Groupe

2.2.1. L'activité de FSDV

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, exercice d'une durée de 9 mois, consécutif au changement de date de clôture intervenu dans le cadre du rapprochement avec le groupe BMG, la société FSDV a eu une activité de prestataire de services au profit de sa filiale SAS OPUPELUS. L'ensemble des opérations de l'exercice a généré un bénéfice de 1 106 k€, après enregistrement notamment :

- Des prestations fournies par FSDV dans l'intérêt de la SAS OPUPELUS
- L'accompagnement dans le cadre des opérations de restructuration juridique et de l'intégration de la SAS OPUPELUS dans un groupe coté sur Euronext, et
- L'utilisation de l'image de marque de la Société

Au 31 décembre 2025, la trésorerie de FSDV s'élevait à 8 k€.

Au 31 décembre 2025, les capitaux propres s'élevaient à 252 314 k€, alors que ces derniers d'élevaient à 1 209 k€ au 31 mars 2025.

2.2.2. L'activité foncière

L'activité prépondérante du Groupe est celle de foncière spécialisée en immobilier d'entreprise. À ce titre, le groupe investit principalement dans trois catégories d'actifs : les bureaux, les entrepôts et les locaux d'activités.

Réparti sur 164 sites et représentant près de 800 000 m² en France métropolitaine, le patrimoine immobilier de FSDV répond aux besoins variés d'utilisateurs nationaux, régionaux et locaux. Cette couverture territoriale étendue s'appuie sur un fort ancrage local et une proximité constante avec les locataires.

Deux expertises principales font aujourd'hui du Groupe un acteur reconnu en immobilier d'entreprise :

■ Gestion des actifs

Grâce à une connaissance approfondie des marchés régionaux, FSDV investit aussi bien dans des portefeuilles d'actifs que dans des actifs unitaires, avec l'objectif de constituer un patrimoine agile, résilient et performant. Le Groupe met en œuvre une stratégie d'optimisation et de valorisation continue de ses actifs, en cohérence avec ses orientations de développement.

Par ailleurs, FSDV a internalisé ses équipes dédiées au montage d'opérations de construction et de réhabilitation, ce qui renforce sa capacité d'intervention sur l'ensemble du cycle immobilier. Soucieux d'une urbanisation maîtrisée, le Groupe porte également une attention particulière à l'intégration des immeubles dans leur environnement urbain.

■ Gestion locative et technique

Afin de garantir une relation de proximité avec ses locataires, les agences régionales et les services administratifs assurent la gestion juridique, administrative, financière, technique et commerciale des actifs. Le Groupe accorde une attention constante à l'évolution des besoins de ses utilisateurs et coordonne l'ensemble des fonctions nécessaires à une exploitation efficace du patrimoine, tout en veillant à maintenir des charges maîtrisées et optimisées.

2.2.2.1. Chiffres clés de l'activité foncière

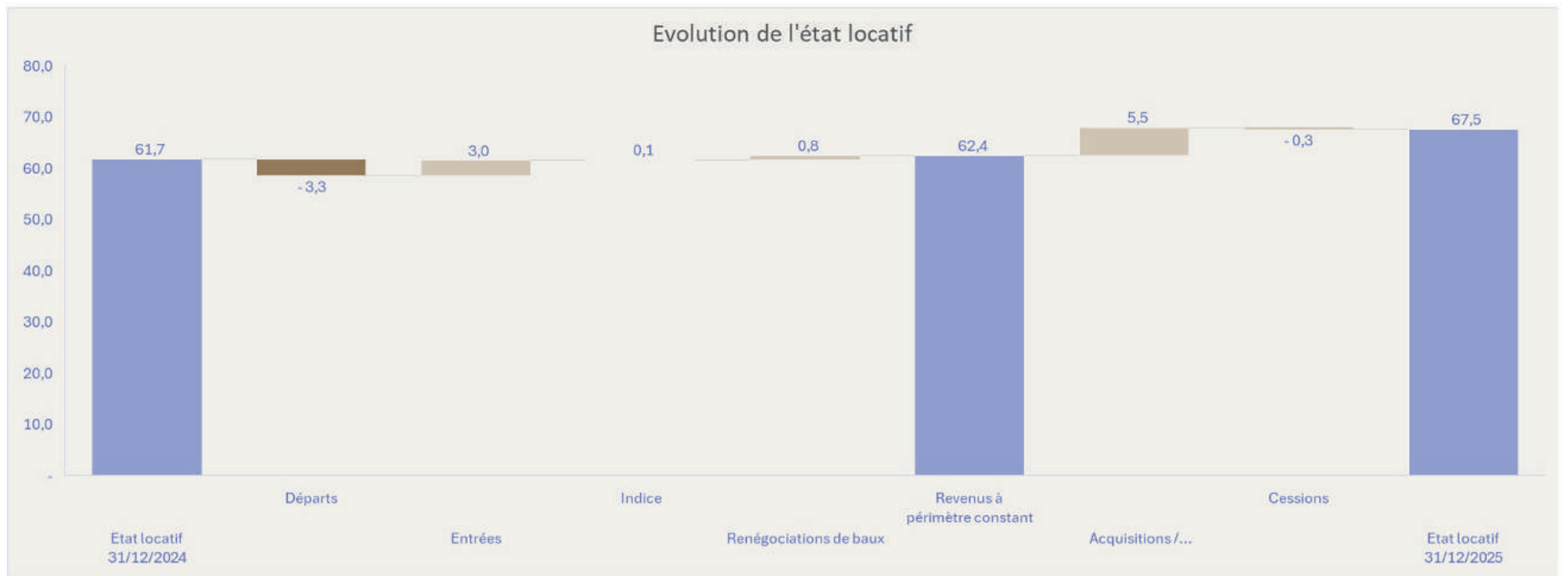
Le patrimoine de la Foncière est constitué au 31 décembre 2025 de 164 sites répartis sur l'ensemble du territoire national. Stratégiquement, il se décompose de la manière suivante :

- 149 sites en immeubles de placement pour 860 millions d'euros de valorisation ;
- 15 sites en immeubles destinés à la vente pour 30,5 millions d'euros de valorisation

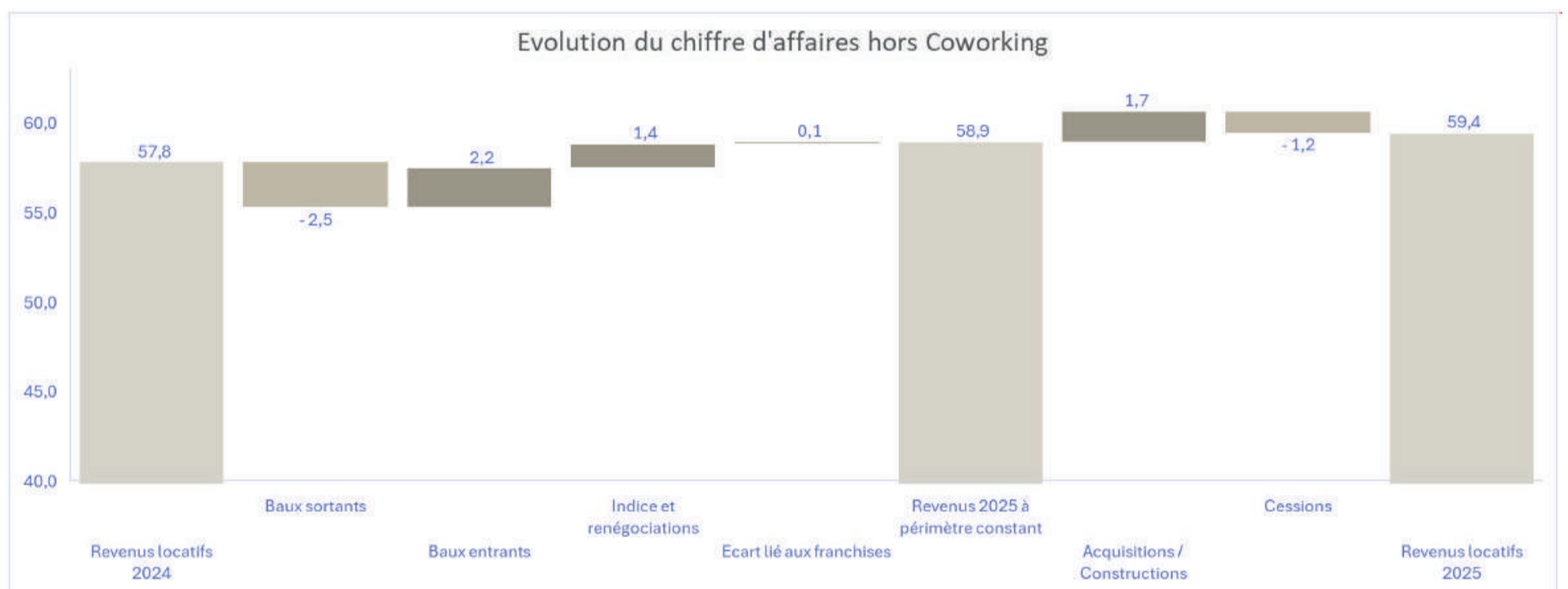
Au 31 décembre 2025, l'état locatif du Groupe fait ressortir un chiffre d'affaires locatif net de 59,2 M€, en hausse de 8 % par rapport à décembre 2024.

Les principaux événements sur les loyers au 31 décembre 2025 sont détaillés de la manière suivante :

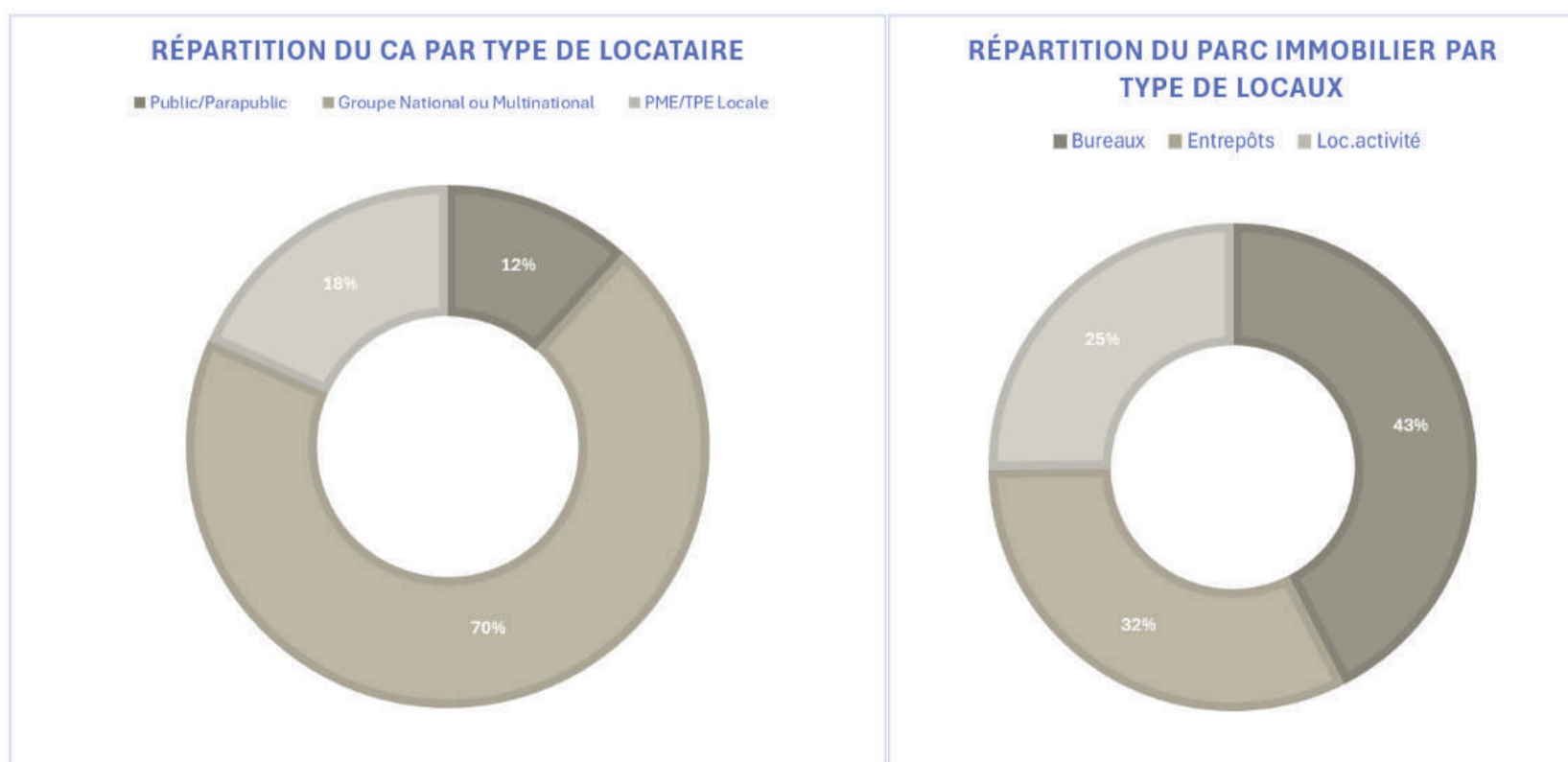
- Nouveaux baux signés (+3 M€)
- Départs de locataires (-3,3 M€)
- Variation de l'indice et des surloyers (+0,1 M€)
- Renégociation de baux (+0,8 millions d'euros)
- Perte de loyers sur vente d'immeubles (-0.3 M€)
- Gain de loyers sur acquisition d'immeubles et nouvelles constructions (+5,5 M€)



Au 31 décembre 2025, les revenus nets consolidés sont de 60,3 M€, hors chiffres d'affaires intragroupe, en progression de 9% par rapport au 31 décembre 2024.



Au 31 décembre 2025, 70% des locataires sont des groupes nationaux ou multinationaux, 18% des PME et 12% des entreprises publiques. Les bureaux représentent 43% de la surface du patrimoine et 43% du chiffre d'affaires.



2.2.3. L'activité coworking

Créée en 2020, B'CoWorker propose aux entreprises une solution complète et flexible de bureaux, adaptée à l'évolution des modes de travail et aux nouveaux usages professionnels.

L'enseigne exploite exclusivement des actifs tertiaires appartenant à la foncière du Groupe, contribuant ainsi à dynamiser les immeubles dans lesquels elle est implantée grâce à l'activité générée par les espaces de coworking. Cette complémentarité entre coworking et gestion locative constitue un levier de développement commercial pour l'ensemble des immeubles concernés. Dans cette logique de diversification des usages, aucun actif accueillant un centre B'CoWorker n'est exploité en monolocataire.

Aujourd'hui, B'CoWorker poursuit activement son développement avec l'objectif de renforcer son maillage territorial, tant à l'échelle nationale qu'au sein des principales métropoles.

B'CoWorker est aujourd'hui présent dans les villes suivantes :

- Angers (Orgemont et Trélazé)
- Bordeaux (Mérignac et Pessac)
- Dijon
- Le Mans
- Lille (Lambersart et Roubaix)
- Metz
- Nancy (Centre-ville et Villers-Lès-Nancy)
- Nantes
- Elancourt
- Poitiers
- Rennes
- Saint-Priest
- Sophia Antipolis
- Strasbourg (Entzheim et Schiltigheim)



2.2.3.1. Chiffres clés de l'activité Coworking

Au 31 décembre 2025, B'CoWorker compte 23 centres de coworking répartis sur l'ensemble du territoire sur une surface totale de 24 860 m², soit 2 104 postes de travail, 580 bureaux et 70 salles de réunion.

Le chiffre d'affaires consolidé au 31 décembre 2025 est de 5,9 M€ au 31 décembre 2025 en légère hausse de 7% par rapport au 31 décembre 2024.

Le taux d'occupation financier des centres de coworking est de 62%.

2.2.4. L'activité construction

Depuis début 2023, le Groupe a renforcé sa stratégie d'intégration verticale en créant sa **branche industrielle**, à la suite de l'acquisition et de l'intégration de son partenaire historique en matière de construction, le CIR PREFA.

Spécialisé dans la **construction hors site et sur mesure**, CIR PREFA développe des solutions constructives innovantes répondant aux enjeux actuels de performance environnementale et d'efficacité énergétique. À travers ses trois produits phares – plancher caisson, mur double peau et béton architectural – l'entreprise conçoit des immeubles réversibles, adaptés à l'évolution des usages et conformes aux exigences environnementales les plus récentes.

Cette intégration industrielle permet ainsi au Groupe de maîtriser davantage la chaîne de valeur de ses opérations immobilières, tout en renforçant sa capacité à proposer des projets durables, flexibles et performants sur le plan énergétique.

2.2.4.1. Chiffres clés de l'activité construction

L'activité de construction génère un chiffre d'affaires de 11,1 M€ au 31 décembre 2025 dont 6,3 millions d'euros sont réalisés en intra-groupe. Une restructuration approfondie de l'entreprise lui permet d'instaurer des standards de commercialisation et de gestion. Cette colonne vertébrale permettra de pouvoir tirer pleinement les bénéfices de l'outil industriel.

Ci-dessous les principaux chantiers livrés cette année :

- Un immeuble « **Imaginarium** » à Wasquehal d'une surface de 24.996 m² de bureaux, entrepôts, multifonctionnel et parking
- Un immeuble de bureaux à Merignac « **Le Spi** » d'une superficie de 3 700 m² comprenant 5 niveaux de bureaux et 1 niveau de parking

- la construction de 25 cellules d'activités réparties en 6 bâtiments d'une surface de 5 100 m² aux **Pennes Mirabeau**

2.2.5. Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code Général des Impôts, nous vous informons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal au sens des dispositions de l'article 39-4 du même code.

2.2.6. Informations sur les délais de paiement

Dans les comptes annuels 2025 de FSDV, le solde des créances clients était nul et celui des dettes fournisseurs de 49 K€ ; ils étaient respectivement de zéro et 42 K€ au 31 mars 2025. Aucune facture n'était échue aux 31 mars 2025 et au 31 décembre 2025.

2.3. Faits marquants des filiales au cours de l'exercice

L'exercice 2025 a été marqué par :

- La fin du projet SIGMA
- Le remboursement du solde de la dette obligataire par un financement long terme
- L'acquisition d'un immeuble à Mérignac
- L'acquisition de la société Jean Walter
- Livraison des immeubles « Imaginarium » à Wasquehal, « Le SPI » à Mérignac et « Le Parc de la Renardière » aux Pennes Mirabeau
- Cession d'actif non stratégique
- Lancement de 2 nouveaux projets de construction le « Mona » à Pessac et « Abo » à Vandœuvre-lès-Nancy
- L'ouverture de nouveaux centres B'CoWorker au Mans et à Saint Priest, l'extension du centre de Pessac et l'ouverture d'un bureau opéré à Entzheim
- L'augmentation de capital de CIR PREFA

2.3.1. La fin du projet SIGMA

Dans le cadre de la restructuration SIGMA (restructuration interne du groupe BMG aux fins de simplification de l'organigramme juridique), la société BMG Bureaux a absorbé, au cours de l'exercice, les entités SCI O St Priest et SCI Charlemagne. Au titre des opérations de fusion, les sociétés SCI Charlemagne et SCI O St Priest ont apporté à la société BMG Bureaux la totalité de leurs actifs moyennant la prise en charge de leurs passifs.

Il s'agit d'opérations intra-groupe, impliquant des sociétés contrôlées à 100% par Opupelus (société mère de BMG Bureaux).

2.3.2. Le remboursement du solde de la dette obligataire par un financement long terme

Au 11 mars 2025, le Groupe a remboursé le solde de la dette obligataire auprès d'AB SAGAX pour un montant restant dû de 6 M€. La fiducie garantissant ces obligations a donc pris fin.

2.3.3. Acquisition d'un immeuble à Mérignac

La société BMG Bureaux a acquis le 16 octobre 2025 un immeuble situé 13 rue Archimède à Mérignac (33700), pour un montant de 5,5 M€ « net vendeur ».

2.3.4. Acquisition par BMG Bureaux de la société Jean Walter

En date du 25 juillet 2025, la société BMG Bureaux a procédé à l'acquisition de 100% des parts de la société Jean Walter SARL, une société à responsabilité limitée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Angers sous le numéro 848 214 433, pour un prix global de cession (prix de cession de parts et de créance) pour 2,5 M€.

Cette société a pour activité principale :

- La propriété, la gestion, l'exploitation par bail, la location ou autrement de biens immobiliers acquis par la société et de tout titre de société ayant un objet similaire ;
- Toutes opérations de quelque nature qu'elles soient se rapportant directement ou indirectement à la création, l'exploitation, la location de tous fonds de commerce ou activités se rattachant aux activités principales précédemment mentionnées.

La société Jean Walter SARL est propriétaire d'un immeuble dénommé « Les Reflets de Lille », situé 1A rue Jean Walter à Lille (59000).

2.3.5. Livraison des immeubles « Imaginarium » à Wasquehal, « Le SPI » à Mérignac et « Le Parc de la Renardière » aux Pennes Mirabeau

✓ La livraison de l'immeuble « Imaginarium »

Conçu et réalisé sur une ancienne friche tertiaire en bordure du canal de Roubaix à Wasquehal, au cœur de la métropole lilloise, cet ensemble de 24.996 m² de bureaux et d'espaces de production illustre notre engagement pour un immobilier utile, durable et ancré dans les territoires.

Véritable lieu de vie, Imaginarium accueillera à terme plus de 1 000 collaborateurs, dans un bâtiment pensé pour accompagner la croissance et l'innovation d'une entreprise tournée vers l'avenir. L'ensemble est loué dans le cadre d'un bail de 12 ans ferme avec la société Exotec.

Alliant briques traditionnelles et béton blanc aux lignes contemporaines, le bâtiment s'inscrit pour les années à venir dans le patrimoine industriel et architectural de la région, symbole du renouveau des sites productifs et de l'excellence constructive que nous défendons.

Ce projet a été réalisé en collaboration avec CIR PREFA, notre activité de manufacture de bâtiments en béton préfabriqué.

✓ La livraison du « SPI » à Mérignac

Le « SPI » est la continuité de la requalification d'une ancienne friche industrielle requalifiée en un ensemble immobilier de bureaux. Après le « Ferry », pour 5 000 m², puis le « Bridge » pour 9 300 m², ce sont 4 bâtiments qui vont être développés pour une superficie d'environ 11 000 m². Situé avenue Kennedy à Mérignac, à proximité immédiate de l'aéroport de Bordeaux et de la ligne A du tramway, ce site, conçu avec BPM Architectes, offre un cadre de travail moderne et flexible au cœur de la métropole bordelaise. Lancé en blanc, la qualité du « SPI » a su immédiatement séduire ses nouveaux occupants.

D'une surface d'environ 3 700 m², le bâtiment A associe flexibilité, standing et confort dans un environnement où nature et innovation se rejoignent. Cette livraison concrétise l'implantation de Sopra Steria au sein d'un des pôles immobiliers emblématiques de la région bordelaise. Un bail d'une durée de 6 ans ferme a été signé avec l'utilisateur.

En outre, le gros-œuvre a été conçu directement au sein de l'usine de CIR PREFA de Fauillet (Lot-et-Garonne) qui a par ailleurs fabriqué la superstructure et l'a posée.

✓ La Livraison du « Parc de la Renardière »

Le Parc de la Renardière développe 5 100 m² de locaux d'activités, répartis en six bâtiments comprenant 25 cellules. Chaque cellule offre une surface de 204 m², organisée en rez-de-chaussée et mezzanine. Les locaux sont proposés à la vente et à la location, afin de répondre aux besoins d'entreprises aux profils variés.

Implanté à proximité immédiate de l'autoroute A7 et à 10 minutes de l'aéroport Marseille-Provence, le site bénéficie d'un emplacement stratégique. Il est entièrement clôturé et dispose de nombreux stationnements, dont des emplacements pré-équipés pour l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques.

Les bâtiments ont été réalisés en béton préfabriqué hors-site, par CIR PREFA.

2.3.6. Cessions d'actifs

Pour poursuivre sa stratégie d'optimisation de son parc immobilier, le Groupe a cédé plusieurs actifs au cours de l'exercice 2025 pour un montant global de 11,9 M€.

Sociétés	Cessions 2025	Prix de cession (en k€)	Type	m ²
Opupelus	Floirac	2 099	Terrain	12 943
BMG Activité	Calais Exupéry	850	Loc. activité	4 623
BMG Activité	Lezennes	730	Loc. activité	1 960
BMG Activité	Aubergenville – Vente partielle	850	Loc. activité	1 969
BMG Activité	Les Pennes	120	Terrain	739
BMG Activité	Cognac	705	Terrain	10 909
BMG Bureaux	Epinal	951	Bureaux	1 717
BMG Bureaux	Lot Croix	130	Bureaux	130
BMG Bureaux	Mérignac	52	Terrain	553
BMG Bureaux	Chasseneuil	600	Parking	5 754
FSDV	Digoin	240	Terrain	78 732
7 Bourdonnais	Appartement	3 450	Appartement	202
Total cessions immeubles de placement		10 776		120 231
BMG Activité	3 lots Les Pennes	1 078		622
Total cessions immeubles en stock		1 078		622
Total cessions		11 854		120 853

2.3.7. Lancement de 2 nouveaux projets de construction le « Mona » à Pessac et « Abo » à Vandœuvre-Lès-Nancy

✓ Le programme « Mona »

Le programme de bureaux, Mona, est situé au cœur de l'Aéroparc de Pessac, 4ème plus gros marché de Bordeaux Métropole. Ce projet emblématique illustre la stratégie du Groupe visant à transformer des parcs tertiaires vieillissants en espaces modernes, attractifs et écoresponsables.

Ce projet s'inscrit dans l'initiative de renouvellement urbain Bordeaux Inno Campus (BIC) visant à préserver l'attractivité économique de la région par la réhabilitation de 553 hectares de sites économiques confrontés à une pénurie de foncier, de services et de mobilité.

Imaginé avec AR Architectes, ce programme immobilier de bureaux, d'une surface de 3 500 m² répartis sur six niveaux (deux niveaux de parking et quatre niveaux de bureaux), a été pensé pour répondre aux nouveaux usages des entreprises, en alliant architecture contemporaine et espaces naturels.

Dès sa conception, « Mona » a été pensé pour offrir des espaces fonctionnels tout en privilégiant un mode de vie respectueux de l'environnement, notamment grâce à ses infrastructures favorisant l'écomobilité. Ce projet valorise l'utilisation de matériaux durables et esthétiques, où chaque détail, soigneusement choisi, contribuera à une intégration harmonieuse dans son environnement.

La toiture en attique végétalisée et les façades rythmiques, avec leur jeu de plein et de vide, créent une esthétique élégante. L'intégration de murs rideaux sur toute la hauteur de l'édifice en partie Sud est ponctuée par des débords de plancher et de brise-soleils métalliques, assurant ainsi un confort optimal aux usagers tout au long de l'année. Il se distinguera également par l'intégration de trois terrasses verdoyantes et d'une végétalisation des toitures et façades, créant ainsi une continuité fluide entre le sol et le bâtiment.

CIR PREFEA réalise 60 pour cent du gros œuvre de ce projet.

✓ Le programme « Abo »

Le programme « Abo » situé 4 allée de Vincennes à Vandœuvre-lès-Nancy, porte sur un ensemble tertiaire de 2 730 m², combinant la réhabilitation d'un bâtiment existant des années 80 et la construction d'un immeuble neuf. Le projet, dessiné par Pluriel Architecture, est implanté au cœur du technopôle Henri Poincaré, sur le plateau de Brabois, au sein d'un secteur regroupant des activités tertiaires, universitaires et de recherche.

Ce projet illustre la volonté du Groupe à accompagner la transition énergétique des immeubles tout en optimisant les fonciers.

2.3.8. L'ouverture de nouveaux centres B'CoWorker

En 2025, B'CoWorker a renforcé son maillage territorial avec l'ouverture de nouveaux sites et l'extension de centres existants, portant sa surface totale à 24 860 m² et son réseau à 23 centres. Cette dynamique positionne aujourd'hui B'CoWorker comme le 15e opérateur de coworking en France (baromètre Ubiq).

Sites ouverts ou développés en 2025 :

- **Pessac** (33) : extension de 600 m², portant le site à 1 100 m²
- **Le Mans** (72) : ouverture d'un centre de 474 m²
- **Saint-Priest** (69) : ouverture d'un centre de 560 m², premier site B'CoWorker dans la métropole de Lyon
- **Entzheim** (67) : ouverture d'un bureau opéré de 93 m²

2.3.9. L'augmentation du capital de CIR PREFEA

En date du 19 décembre 2025, la société CIR PREFEA a conclu un protocole d'accord avec la SAS OPUPELUS, détenant indirectement à 100 % de la société CIR PREFEA, par lequel les parties sont convenues :

- d'annuler purement et simplement l'abandon de créance avec clause de retour à meilleure fortune de 7.000.000 € que la SAS OPUPELUS a consenti à la société CIR PREFEA en date du 18 avril 2025, lequel constituait un abandon partiel d'une créance totale d'un montant de 9.600.000 €,
- et de procéder à une augmentation de capital de la société CIR PREFEA pour un montant de 9.600.000€, souscrite en intégralité par la SAS OPUPELUS par voie de compensation de créance.

La SAS CIR PREFEA a ainsi procédé à l'émission de 48.000 actions ordinaires d'une valeur nominale de 200 €, portant ainsi le capital social de la société CIR PREFEA à 10.790.600 €.

2.4. Chiffres clés du compte de résultat consolidé

Compte de résultat simplifié	Exercice N	Exercice N-1	Ecart N/N-1	
	31/12/2025	31/12/2024	K €	%
Revenus nets des immeubles	59 194	54 874	4 320	8%
Marge nette sur activité de promotion immobilière	1 078	538	541	101%
Revenus Foncière	60 272	55 412	4 861	9%
Vente de services de coworking	5 932	5 546	386	7%
Revenus Coworking	5 932	5 546	386	7%
Construction d'immeubles préfabriqués	5 188	5 002	186	4%
Revenus Construction d'immeubles préfabriqués	5 188	5 002	186	4%
EBITDA avant cessions & réévaluations	46 634	37 607	9 027	24%
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles	-2 827	-58 964	56 137	95%
Résultat sur cessions d'actifs	10 388	-1 144	11 532	NS
EBITDA après cessions & réévaluations	54 195	-22 501	76 696	341%
Résultat Opérationnel	47 199	-46 931	94 130	201%
Coût de l'endettement financier net	-21 535	-21 179	-357	-2%
Autres produits et charges financiers	577	675	-98	-15%
Impôt sur les résultats	-2 319	18 884	-21 202	-112%
Résultat net de l'ensemble consolidé	23 922	-48 551	72 473	149%
Part des minoritaires dans le résultat	2 234	-	2 234	
Resultat net part du groupe	21 688	-48 551	70 239	145%

(1) Calcul EBITDA : revenus consolidé - achats consommés - Services extérieurs - impôts et taxes - Frais de personnel - Autres produits et charges d'exploitation

Au titre de l'exercice 2025, le Groupe enregistre une progression globale de ses revenus récurrents, confirmant la résilience de son modèle économique dans un environnement immobilier encore contraint.

le chiffre d'affaires locatif net généré par les immeubles atteint 59,2M€, soit une hausse de 8 %. Cette performance traduit la robustesse du portefeuille locatif, le maintien d'un taux d'occupation élevé, ainsi que l'effet positif des indexations contractuelles. Elle résulte également des livraisons de programmes, notamment « Imaginarium », dont la perception des loyers a débuté au quatrième trimestre.

Les revenus de la foncière atteignent 60,3 M€, en progression de 9%, confirmant le rôle central de cette activité dans la génération de cash-flow récurrent.

L'activité coworking poursuit sa trajectoire de croissance avec un chiffre d'affaires de 5,9 M€ (+7%), reflétant une demande soutenue.

L'activité de construction d'immeubles reste stable par rapport à l'exercice précédent, mais conforme aux prévisions. Dans une période de restructuration, nous avons fait le choix de privilégier la consolidation de nos bases sans chercher un accroissement du chiffre d'affaires.

L'EBITDA avant cessions et réévaluations s'établit à 46,6 M€, en progression de 24% par rapport à 2024 et ce, malgré les frais occasionnés par l'IPO réalisée en 2025. Cet indicateur constitue un reflet fidèle de la performance opérationnelle récurrente du Groupe, indépendamment des effets de marché affectant la valorisation des actifs immobiliers.

Conformément à la norme IAS 40 relative aux immeubles de placement, le Groupe comptabilise ses actifs immobiliers à la juste valeur. Le solde net des ajustements de valeur ressort à -2,8 M€, contre -59,0 M€ en 2024. Cette évolution reflète principalement la stabilisation des paramètres de marché utilisés dans les expertises immobilières, après la correction significative observée en 2023 et 2024 dans un contexte de remontée des taux d'intérêt. Le Groupe a toujours privilégié des valorisations réalistes au vu du marché et surtout prudentes de nos actifs, que celles-ci entraînent ou non des ajustements.

Le résultat opérationnel ressort à 47,2 M€, contre -46,9 M€ en 2024, renforçant significativement les fonds propres.

Cette variation résulte principalement :

- de la diminution très significative des pertes de valeur immobilières,
- de la progression de l'EBITDA courant,
- et de la contribution positive des cessions d'actifs.

Le coût de l'endettement financier net s'établit à -21,5 M€, contre -21,2 M€ en 2024 malgré une dette qui s'est accrue du fait des refinancements. Ceci reflète aussi le maintien d'un niveau d'endettement cohérent avec la nature capitalistique des activités immobilières du Groupe dans un environnement de taux d'intérêt demeurant élevé.

Les autres produits et charges financiers restent non significatifs. Le résultat net consolidé ressort à 23,9 M€, contre -48,6 M€ en 2024.

Après prise en compte de la quote-part revenant aux intérêts minoritaires, le résultat net part du Groupe s'établit à 21,7 M€, contre -48,6 M€ au titre de l'exercice précédent.

2.5. Indicateurs clés de performance

Evolution sur les trois derniers exercices :

Groupe FSDV Indicateurs de performance	2025	2024	2023
Ratio LTV	50%	46%	42%
Taux d'occupation (financier)	96%	96%	96%
Taux de rendement effectif	7,6%	7,3%	6,9%
Actif net réévalué en k€	358 019	332 126	383 431

Le ratio LTV augmente progressivement sur la période.

Le ratio le plus exigeant par immeuble au 31 décembre 2025 est le suivant : LTV inférieure à 50%

Le taux de rendement effectif reste constant, indiquant une rentabilité stable des actifs.

Au 31 décembre 2025, l'actif net réévalué est de 358 M€ contre 332 M€ en 2024.

Définition et justification de l'utilisation :

Indicateurs alternatifs de performance	Définition	Justification de l'utilisation
Taux d'occupation (financier)	Rapport entre le montant des loyers facturés et le montant des loyers facturables si le patrimoine était intégralement loué	Mesure la performance locative d'un portefeuille immobilier
Taux de rendement effectif	Rapport entre les revenus nets de l'état locatif et sa juste valeur	Exprime la rentabilité réelle d'un investissement immobilier
Ratio LTV	Rapport entre le montant de la dette financière nette et la juste valeur du patrimoine	Mesure le niveau d'endettement par rapport à la valeur totale des actifs immobiliers.
ANR	La différence entre les capitaux propres, l'actif fictif et l'écart de conversion passif	Indique la valeur nette d'une entreprise

Méthode de calcul et réconciliation

LTV	(K€)
Emprunts et CBI	459 723
Trésorerie	-17 435
Divisé par :	
Valeur d'expertise des actifs au 31/12/2025	890 086
Ratio LTV au 31/12/2025	49,7%

Groupe FSDV Taux d'occupation	2025
Loyers facturés en k€	62 130
Loyers facturables en k€	65 023
Taux d'occupation (financier)	96%

Groupe FSDV Taux de rendement effectif	2025
Revenus nets état locatif en k€	67 489
Juste valeurs en k€	890 086
Taux de rendement effectif	7,6%

L'actif net réévalué correspond aux capitaux propres du groupe.

2.6. Stratégie et objectifs

– Plan Scalae 2030

Passer à l'échelle. Renforcer la rentabilité. Construire la référence régionale.

2.6.1. Une ambition claire : devenir un acteur immobilier intégré de référence

Bénéficiant des avantages procurés par sa structuration opérationnelle et financière réalisée en 2024-2025, FSDV entre dans une nouvelle phase de son histoire. Le plan SCALAE 2030 fixe le cap pour les cinq prochaines années : construire un groupe immobilier régional pleinement intégré, capable de maîtriser l'ensemble de la chaîne de valeur — construction, foncière, et service— avec la rigueur d'un industriel et l'agilité d'un entrepreneur.

L'ambition n'est pas la croissance pour la croissance. Elle est celle d'un **passage à l'échelle maîtrisé**, qui renforce simultanément la taille du bilan, la récurrence des revenus et la qualité de l'EBITDA.

Vision SCALAE 2030

FSDV vise à devenir la référence de l'immobilier intégré dans les marchés régionaux français : un groupe dont la foncière finance la croissance, dont la construction crée de la valeur à chaque programme, et dont les services fidélisent les occupants sur le long terme.

2.6.2. Les objectifs 2030 par métier

Le plan SCALAE 2030 décline des objectifs chiffrés et ambitieux pour chacun des trois métiers du Groupe, cohérents avec la trajectoire engagée en 2025 :

BMG Foncière	B'CoWorker	CIR PREFA
1 250 M€ d'actifs en portefeuille	Top 10 coworking national	Réf. FR Béton hors-site sur mesure et premium
87 M€ de loyers annuels	Doubler son propre maillage territorial	Moteur de croissance des actifs Groupe

BMG Foncière : porter le patrimoine à 1 250 M€

Le patrimoine de BMG Foncière, qui s'établit à **890 M€ à fin 2025**, devra atteindre **1 250 M€ d'actifs** à l'horizon 2030, générant **87 M€ de loyers annuels**. Cette croissance de près de 360 M€ sera réalisée selon deux axes complémentaires : l'acquisition de sites de rendement sur les marchés régionaux et la transformation d'actifs sous-exploités en programmes à valeur ajoutée.

Le maintien d'un taux d'occupation supérieur à 95 % sur le patrimoine en exploitation reste l'indicateur cardinal de la qualité du portefeuille.

B'CoWorker : intégrer le Top 10 national

B'CoWorker, qui compte aujourd'hui 23 centres sur le territoire national, a pour objectif de **doubler son maillage territorial** d'ici 2030 afin d'intégrer le **Top 10 des opérateurs de coworking en France**. Cette croissance sera menée avec sélectivité : chaque nouvelle ouverture devra satisfaire des critères stricts de rentabilité unitaire, de positionnement géographique et de demande locative avérée.

La priorité des années 2026-2027 reste l'amélioration de la performance des sites existants avant d'accélérer les ouvertures. La robustesse du modèle opérationnel est la condition préalable à un déploiement national réussi.

CIR PREFA : Devenir la référence française du béton hors-site premium

CIR PREFA a vocation à devenir la **référence française du béton préfabriqué hors-site et sur mesure dans le segment premium**. Son positionnement industriel — qualité de production, délais maîtrisés, empreinte carbone réduite par rapport à la construction traditionnelle — répond aux exigences croissantes des maîtres d'ouvrage publics et privés.

Au-delà de son marché externe, CIR PREFA joue un rôle stratégique de premier plan dans le modèle intégré du Groupe : elle sera le bras armé constructif de BMG Foncière pour les programmes de développement.

2.6.3. Le plan SCALAE : six piliers pour une transformation durable

SCALAE n'est pas un acronyme de circonstance. C'est une feuille de route opérationnelle structurée autour de six piliers qui adressent chacun une dimension spécifique de la transformation du Groupe :

S	SCALE	Passer à l'échelle sur les 3 métiers simultanément	<i>Croissance du portefeuille BMG, maillage B'CoWorker, industrialisation CIR PREFA</i>
C	COMPLÉMENTARITÉ	Exploiter les synergies inter-métiers	<i>Fonciers transformables, construction interne, flux d'affaires croisés</i>
A	ACQUISITION	Croissance externe sélective	<i>Acquisitions opportunistes sur les marchés régionaux</i>
L	LEVIER	Optimiser la structure financière	<i>Allongement de la dette, refinancement, amélioration du coût de capital</i>
A	AGILITÉ	Adapter le modèle aux cycles de marché	<i>Pivots tactiques entre vente, rétention et réhabilitation selon le cycle</i>
E	EBITDA	Améliorer la rentabilité à périmètre constant	<i>Réduction des charges de structure, montée en marge opérationnelle sur chaque BU</i>

Ces six piliers sont interdépendants. La **croissance à l'échelle (Scalae)** n'est soutenable que si la complémentarité des métiers génère des synergies réelles. **L'acquisition sélective** n'est possible que si le **levier financier** est bien géré. **L'agilité du modèle** protège la trajectoire en cas de retournement de cycle. Et l'amélioration de l'**EBITDA** à périmètre constant finance la croissance organique sans dilution excessive.

Ce chapitre présente la vision stratégique du Groupe à la date de publication du rapport annuel. Les objectifs quantitatifs du plan SCALAE 2030 constituent des orientations de moyen terme et non des engagements de résultats au sens de la réglementation sur l'information financière.

2.7. Prises de participations, organigramme et succursales

2.7.1. Apport des titres d'Opupelus à FSDV

Le 30 juin 2025, la société FSDV et le groupe BMG ont réalisé leur rapprochement via l'apport en nature par Monsieur Louis RAME et Monsieur Nicolas RAME à FSDV de 179.998 actions de la société Opupelus (holding du groupe BMG), représentant 89,999% de son capital et de ses droits de vote, donnant naissance à un groupe français coté sur Euronext Paris dans le secteur de l'immobilier.

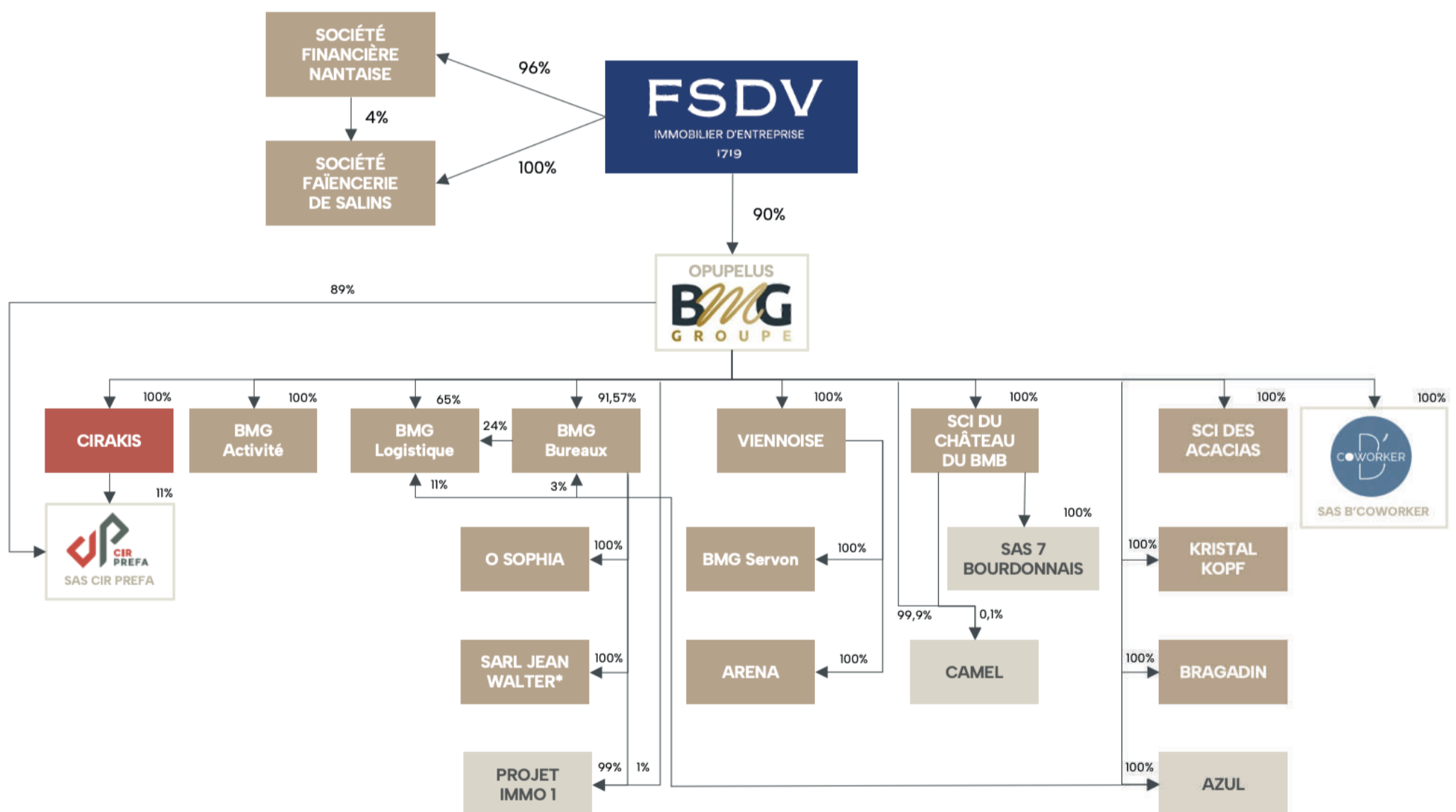
2.7.2. Autres prises de participations

La filiale BMG Bureaux a signé, en date du 25 juillet 2025, une convention portant sur l'acquisition de 100 % des parts sociales de la société SARL Jean Walter.

La société Jean Walter exerce une activité de gestion, d'exploitation par bail, ainsi que d'administration et de gestion de biens immobiliers dont elle est propriétaire. À ce titre, elle détient notamment un immeuble situé à Lille, dénommé « Les Reflets de Lille ».

2.7.3. Organigramme

À la clôture de l'exercice et à la suite de la réalisation de l'Apport, l'organigramme de la Société se présente ainsi :



2.7.4. Succursales existantes

La Société ne dispose pas de succursales.

2.8. Événements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle le rapport de gestion est établi

- Depuis la clôture de l'exercice, et afin de réorganiser les 3 métiers du Groupe, en date du **1er janvier 2026**, la SAS OPUPELUS a cédé à la Société les 301.000 actions qu'elle détenait dans la SAS B'CoWorker.
- En date du **1er janvier 2026**, un transfert de salariés a été effectué vers la FSDV suite à la réorganisation des 3 métiers du Groupe. Par conséquent, 35 contrats de travail ont été transférés de la SAS OPUPELUS vers la Société.
- En date du **31 mars 2026**, la filiale Kristal Kopf, désormais BMG Activité II a signé l'acquisition d'un local d'activité à Entzheim financé par un crédit-bail immobilier.
- En date du **10 février 2026**, la filiale BMG Bureaux, a signé le financement pour la construction du bâtiment tertiaire à usage de bureaux et de coworking à Laxou.
- En date du **23 mars 2026**, la filiale O Sophia, a signé le refinancement de l'emprunt de l'immeuble « Imaginarium » à Wasquehal par un emprunt amortissable classique sur une durée de 15 ans.
- En date du **26 janvier 2026**, la filiale BMG Bureaux, a signé la vente d'un lot d'un immeuble à Lille.
- En date du **24 février 2026**, la filiale BMG Bureaux, a signé la vente du terrain à Tarbes.
- En date du **5 mars 2026**, la filiale BMG Bureaux, a signé la vente d'un immeuble à Roubaix.
- En date du **13 mars 2026**, la filiale BMG Bureaux, a signé la vente d'un immeuble à Salon de Provence.
- En date du **20 mars 2026**, la filiale BMG Activité, a signé la vente d'un lot aux Pennes Mirabeau.
- En date du **30 mars 2026**, la filiale Kristal Kopf, désormais BMG Activité II, a signé la vente d'un terrain à Le Chambon-Feugerolles.
- Changement de la dénomination sociale le **11 mars 2026** de l'entité Camel en BMG Commerce.

2.9. Activités en matière de recherche et de développement

La Société n'a pas engagé d'activités en matière de recherche et développement.

2.10. Montants des prêts interentreprises consentis

Conformément aux dispositions de l'article L. 511-6, 3 bis-al. 2 du Code monétaire et financier, le montant des prêts à moins de deux ans consentis par la Société, à titre accessoire à son activité principale, à des microentreprises, des PME ou à des entreprises de taille intermédiaire avec lesquelles elle entretient des liens économiques le justifiant, s'élève à 0 € au titre de l'exercice écoulé.

2.11. Actions visant à promouvoir le lien entre la nation et ses forces armées et à soutenir l'engagement dans les réserves de la garde nationale

La Société n'a mené aucune action spécifique visant à promouvoir le lien entre la Nation et les forces armées, ni à soutenir l'engagement dans les réserves de la garde nationale au cours de l'exercice écoulé. Néanmoins, et le cas échéant, la Société prévoirait une autorisation d'absence conforme à la loi pour les salariés réservistes dans le cas où un salarié se déclarerait auprès de la direction.

2.12. Contrôle interne et gestion des risques

2.12.1. Description des principaux risques et incertitudes

Cette section présente les principaux risques propres à la Société et le Groupe dont ils ont connaissance à la date du présent rapport.

Elle présente également les dispositifs de maîtrise desdits risques que la Société a mis en place.

Les principaux facteurs de risques sont regroupés en 4 catégories, étant précisé qu'au sein de chacune d'entre elles, les facteurs de risques sont présentés par ordre d'importance décroissante selon l'appréciation de la Société à la date du présent rapport. La survenance de faits nouveaux, soit internes à la Société, soit externes, est donc susceptible de modifier cet ordre d'importance dans le futur.

La criticité des risques prend en compte les effets des mesures prises par la Société pour gérer ces risques.

Les investisseurs sont invités à tenir compte de l'ensemble des informations figurant dans le présent rapport, dont les facteurs de risques, avant de se décider à acquérir des actions de la Société. Leur attention est toutefois attirée sur le fait que d'autres risques, dont FSDV n'a pas connaissance, ou qui sont actuellement non significatifs, pourraient devenir des facteurs importants susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur FSDV, son activité, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives.

De nombreuses incertitudes demeurent concernant la durée, l'ampleur des effets liés à l'environnement actuel rendant ainsi difficile la détermination de l'impact prospectif de ces crises pour la Société à la date du dépôt du présent rapport.

Catégorie du risque	Risque	Qualification du risque (nette)
Risque lié au secteur d'activité		
	Risque lié à une évolution négative du climat économique ou à un ralentissement du marché immobilier	Elevé
	Risque géopolitique	Moyen
	Risque lié à la concurrence	Moyen
	Risque lié à la transition écologique	Faible
Risque lié à l'activité		
	Risque lié aux opérations de développement immobilier	Moyen
	Risque lié à l'évaluation du patrimoine	Moyen
	Risque de contrepartie	Moyen
	Risque de vacance et d'occupation	Faible
	Risque de dépendance vis-à-vis de personnes clés	Faible
Risques financiers		
	Risque de liquidité et de crédit	Faible
	Risque de taux	Faible
Risques juridiques		
	Risque lié aux contentieux	Moyen
	Risque lié à la réglementation	Faible

2.12.1.1. Facteurs de risques liés au secteur d'activité

2.12.1.1.1. Risques liés à une évolution négative du climat économique ou à un ralentissement du marché immobilier

Le Groupe exerce ses activités dans plusieurs secteurs distincts – foncière, coworking et construction préfabriquée – chacun présentant une sensibilité propre à des facteurs endogènes et exogènes.

L'activité du Groupe demeure étroitement corrélée à l'évolution de la conjoncture économique générale, et plus spécifiquement à celle du marché immobilier. L'évolution rapide des usages, notamment dans l'immobilier de bureau, conjuguée aux séquelles économiques de la crise sanitaire, au conflit russo-ukrainien et à la forte remontée des taux d'intérêt, a rendu nécessaire un ajustement des valeurs. Cet ajustement a été anticipé par le Groupe dès 2023 et confirmé en 2024.

Ces facteurs sont susceptibles d'exercer une influence durable sur le taux d'occupation et sur la capacité des locataires à honorer leurs obligations locatives. Par ailleurs, l'évolution de la situation économique influe sur les indices de référence publiés par l'INSEE tels que l'ICC (Indice du Coût de la Construction) et l'ILAT (Indice des Loyers des Activités Tertiaires), auxquels sont indexés les loyers facturés par le Groupe, ce qui est susceptible d'affecter le niveau de ses revenus locatifs.

Le Groupe demeure par ailleurs exposé aux variations du marché de l'immobilier d'entreprise, lesquelles sont susceptibles d'avoir un impact défavorable sur sa politique d'investissement et d'arbitrage.

S'agissant plus particulièrement de l'activité de construction, la filiale CIR PREFA est directement exposée aux cycles du marché de la construction neuve, qui traverse depuis 2023 une phase de contraction marquée : hausse des coûts de construction, resserrement du crédit immobilier et attentisme des maîtres d'ouvrage publics comme privés. La contraction du chiffre d'affaires observée en 2025 en est la traduction directe.

Toutefois, le redressement du carnet de commandes en fin d'exercice constitue un signal positif, annonciateur d'une normalisation progressive de l'activité en 2026. Les marchés régionaux sur lesquels opère CIR PREFA bénéficient par ailleurs d'une demande de bâtiments à usage d'utilisateurs et de bâtiments publics relativement résiliente, moins dépendante des cycles du crédit privé et de l'investissement. Certains segments demeurent en outre particulièrement porteurs, à l'image du secteur de la défense, comme en témoigne le récent contrat conclu avec Naval Group pour la construction d'un parking silo.

Il est précisé que ces évolutions, sur lesquelles le Groupe ne peut exercer de contrôle, sont de nature à affecter défavorablement son activité et, par conséquent, sa situation financière, ses résultats, ses perspectives ainsi que ses ratios financiers.

Le positionnement du Groupe sur plusieurs segments du marché immobilier constitue néanmoins un facteur de diversification, permettant d'optimiser son profil risque/rentabilité, à la différence d'acteurs intervenant sur un seul secteur.

Le Groupe estime que ce niveau de risque est élevé.

2.12.1.1.2. Risque géopolitique

Le risque géopolitique correspond aux tensions internationales, aux conflits et aux instabilités politiques susceptibles d'impacter l'activité du Groupe, notamment à travers une hausse des prix de l'énergie et un ralentissement économique global.

Dans le cadre des activités du Groupe, l'impact de la hausse des prix de l'énergie demeure globalement limité pour les activités de foncière immobilière et de coworking, dans la mesure où les charges énergétiques sont majoritairement refacturées aux locataires. En revanche, l'activité de construction préfabriquée apparaît plus exposée, en raison de sa dépendance aux coûts de transport et de logistique, fortement corrélés aux fluctuations des prix du carburant.

Par ailleurs, le contexte d'incertitude géopolitique contribue à une dégradation de la confiance des investisseurs, entraînant un attentisme dans les décisions d'investissement. Cette situation se traduit notamment par un ralentissement des transactions immobilières ainsi que par un allongement des délais de signature des marchés dans l'activité de construction.

Le Groupe estime que ce degré de risque est moyen.

2.12.1.1.3. Risque lié à la concurrence

Le Groupe est exposé à un environnement concurrentiel dont l'intensité varie en fonction des zones géographiques dans lesquelles ses activités sont déployées.

Cette concurrence, émanant d'autres acteurs du secteur immobilier, est susceptible d'exercer une pression sur les revenus du Groupe, de restreindre sa capacité à développer ses activités et de limiter ses perspectives de gain de parts de marché.

Dans ce contexte, la performance du Groupe repose notamment sur sa capacité à répondre de manière pertinente à la demande actuelle, tout en anticipant les évolutions futures du marché immobilier, afin d'y adapter son offre.

Dans le cadre de sa démarche d'innovation, et en réponse à une demande croissante d'utilisateurs et de consommateurs plus attentifs aux enjeux environnementaux, le Groupe s'attache à concevoir des espaces intégrant des critères de bien-être, avec des effets positifs sur la santé et l'environnement.

Conscient de la diversité des dynamiques concurrentielles selon les segments d'activité, le Groupe met en œuvre une stratégie évolutive et des actions ciblées dans chacun de ses domaines d'intervention, afin de limiter l'impact potentiel de ces risques concurrentiels sur ses résultats et ses perspectives.

Le Groupe estime que ce degré de risque est moyen.

2.12.1.1.4. Risque lié à la transition écologique

Le Groupe évolue dans un contexte réglementaire et technique en mutation rapide, marqué par une intensification des exigences environnementales et par une transformation des attentes des parties prenantes (investisseurs, clients, collectivités, usagers). Plusieurs facteurs structurels sont de nature à impacter ses activités :

- Une augmentation des coûts liés à la conception et à la construction des projets, notamment en raison de l'intégration de nouveaux matériaux, de techniques innovantes et des exigences renforcées par la réglementation environnementale (le Décret Tertiaire) ;
- La mise en œuvre progressive de nouvelles normes environnementales par le législateur, susceptibles de générer des surcoûts ou d'entraîner des délais supplémentaires dans les phases de développement ;
- Une augmentation significative des investissements (CAPEX) nécessaires à la mise en conformité de son patrimoine immobilier. Les nouvelles exigences, notamment en matière de performance énergétique, de réduction des émissions de carbone et de durabilité des bâtiments, impliquent la réalisation de travaux de rénovation, d'isolation, de modernisation des équipements techniques (chauffage, ventilation, climatisation) ainsi que l'intégration de solutions plus respectueuses de l'environnement.

Ces investissements peuvent peser à court et moyen terme sur la rentabilité du Groupe, en réduisant les flux de trésorerie disponibles et en augmentant les besoins de financement.

- Une pression accrue de la part des investisseurs, orientant leurs choix vers des projets immobiliers certifiés durables, ce qui pourrait conduire à une dévalorisation des actifs non conformes à ces standards ;
- Une montée en puissance des exigences des clients finaux et des élus locaux en matière de performance environnementale, d'intégration urbaine, et de qualité d'usage, susceptible de restreindre les opportunités de développement pour les opérateurs qui ne seraient pas en mesure d'y répondre.

Dans ce contexte, le Groupe est exposé au risque que ses actifs ou projets, s'ils ne s'adaptent pas suffisamment à ces nouvelles attentes, perdent de leur attractivité ou fassent l'objet d'une moindre valorisation sur le marché. Conscient de ces enjeux, le Groupe réduit l'empreinte environnementale de ses constructions dès la phase de conception.

Ses projets intègrent des solutions innovantes en matière de conception, de maîtrise énergétique, d'impact sur l'environnement et d'harmonie avec la nature.

Le Groupe vise la conformité au décret tertiaire. Un plan d'action sera mis en place et des prêts impacts ont été contractés.

Le Groupe estime que ce degré de risque est faible.

2.12.1.2. Facteurs de risques liés à l'activité

2.12.1.2.1. Risques liés aux opérations de développement immobilier

Les activités de développement immobilier exposent le Groupe à un ensemble de risques d'origines diverses – administratives, techniques, économiques, commerciales ou contractuelles – susceptibles d'affecter la faisabilité, les coûts, les délais ou la rentabilité des projets.

Parmi les principaux risques identifiés :

■ Risques administratifs :

Le développement d'un projet immobilier est conditionné à l'obtention de multiples autorisations préalables (permis de construire, autorisations environnementales, agréments pour les bureaux, autorisations d'exploitation commerciale, etc.). Ces démarches peuvent être retardées ou mises en cause par des recours contentieux, des oppositions locales ou des aléas dans les relations avec les collectivités territoriales.

■ Risques liés au foncier :

La capacité du Groupe à accéder à un foncier adapté en termes de localisation, de surface et de coût constitue un facteur déterminant. L'intensité concurrentielle dans certaines zones peut affecter la disponibilité ou les conditions d'acquisition des terrains nécessaires aux opérations.

■ Risques techniques et de construction :

La phase de réalisation des travaux est exposée à divers aléas, tels que la découverte d'éléments imprévus (pollution des sols, vestiges archéologiques, contraintes techniques), des conditions climatiques défavorables, des malfaçons, ou des sinistres en cours de chantier. Ces risques peuvent être aggravés par l'évolution des coûts de construction (hausse du prix des matières premières, tension sur la main-d'œuvre, adaptation aux nouvelles normes environnementales), ainsi que par la défaillance ou l'insolvabilité de prestataires ou sous-traitants.

■ Risques d'exécution contractuelle :

Lorsqu'il intervient en qualité de promoteur dans le cadre de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA), le Groupe est tenu à une obligation de livraison dans les conditions et délais contractuellement définis. Tout retard ou non-conformité du produit livré est susceptible d'engendrer des pénalités, des réclamations, voire des litiges.

■ Risques commerciaux :

Le succès commercial des opérations dépend de l'adéquation entre les produits proposés et la demande locale, tant en termes de typologie que de positionnement tarifaire. L'évolution des attentes des clients, des utilisateurs ou des élus en matière de durabilité, de qualité d'usage ou d'intégration urbaine peut également influencer sur l'attractivité des projets.

Dans ce contexte, le Groupe met en œuvre un certain nombre de pratiques visant à limiter l'exposition à ces risques :

- Une attention particulière est portée à la sécurisation du foncier et à la conduite des études préalables, avec le recours, lorsque nécessaire, à des expertises externes portant sur la qualité des sols, la pollution éventuelle, ou encore la conformité des bâtiments existants en cas de réhabilitation.
- Les demandes d'autorisations administratives font l'objet d'un accompagnement juridique spécifique, en lien avec des conseils spécialisés, afin d'en fiabiliser le traitement.
- La sélection des entreprises de travaux est réalisée, dans la majorité des cas, par appels d'offres, dans le double objectif de garantir la maîtrise du coût de revient et d'évaluer la solidité des intervenants.
- Un suivi régulier des opérations est assuré à travers des points d'étape avec les prestataires, des reportings internes et des visites de chantier.

Le Groupe estime que ce degré de risque est moyen.

2.12.1.2.2. Risque lié à l'évaluation du patrimoine

Le Groupe comptabilise les immeubles de placement selon la méthode de la juste valeur conformément aux normes IAS 40. Cette juste valeur correspond à la valeur de marché déterminée à dire d'expert, le Groupe ayant recours annuellement à des experts indépendants pour l'évaluation de son patrimoine (BNP Real Estate Valuation France et BPCE).

Un tableau récapitulatif des valeurs d'expertises des immeubles figure en Annexe 2 du présent rapport.

La Société comptabilise les immeubles de placement selon la méthode de la juste valeur, son compte de résultat pourrait ainsi être impacté par une variation négative de juste valeur de ses immeubles liée à une baisse des valeurs vénales. Au 31 décembre 2025, la variation totale de juste valeur au cours de l'exercice s'est révélée négative à 2,8 M€ contre 59 M€ en 2024 et 61,5 M€ en 2023.

Les baisses de valeurs appliquées en 2023 et 2024 ont conduit à un réalignement des valorisations, désormais en adéquation avec les conditions de marché.

En outre, les financements bancaires affectés aux actifs du Groupe sont généralement assortis d'obligations de respect de covenants usuels (tels que le ratio d'endettement net (LTV), de couverture d'intérêts (ICR), ou de remboursement du capital de la dette (DSCR), et l'évolution à la baisse des valeurs vénales pourrait avoir un impact sur les obligations de respect de ratio ou covenant envers certains établissements financiers dans le cadre de contrats de prêts. En cas de non-respect de ses engagements financiers, le Groupe pourrait faire face à une demande de remboursement anticipé de la dette et le cas échéant subir l'activation des garanties consenties en contrepartie des financements.

Evolution des taux	2025	2024	2023
Taux d'occupation (financier)	96%	96%	96%
Taux de rendement effectif	8%	7%	7%

Impact d'une variation du taux de rendement de +/- 0.5% sur les comptes :

En K€	31/12/2025	Tx rdt +0,5pt	Impact P&L	Tx rdt -0,5pt	Impact P&L
Taux de rendement	7,6%	8,1%	0,50	7,1%	0,50
Loyer (État locatif)	67 489	67 489	0	67 489	0
Valorisation des immeubles	890 086	835 022	-55 064	952 925	62 839

Ainsi une variation de 50 points de base sur les taux de rendements ne remet pas en cause l'équilibre du Groupe.

Groupe FSDV Indicateurs de performance	2025	2024	2023
Ratio LTV	50%	46%	42%

Au 31 décembre 2025, le ratio LTV de 49,7%. Le ratio le plus exigeant par immeuble au 31 décembre 2025 est le suivant LTV inférieure à 50%

L'impact sur le ratio LTV d'une variation de de +0.5% et -0.5% du taux de rendement par rapport à son niveau au 31 décembre 2025 serait de 3,1% sur le ratio LTV.

Au 31 décembre 2025, 86 % de la dette totale du Groupe respecte les covenants financiers. Les 14 % restants correspondent à des financements ne respectant pas ces ratios, incluant notamment l'emprunt in fine relatif à l'immeuble Exotec, d'un montant de 41M€, représentant environ 9 % de la dette totale. Comptablement, les financements ne respectant pas ces ratios ont été reclassés en dettes à court terme.

Cet emprunt a fait l'objet, en mars 2026, d'un refinancement par un emprunt amortissable classique sur une durée de 15 ans.

Le Groupe n'est pas sujet à la difficulté de cession d'actif, aucun engagement financier n'étant dépendant d'un quelconque programme d'arbitrage.

Enfin, le Groupe est dépendant de la réglementation des baux sur leur renouvellement ou leur contractualisation. Celle-ci peut avoir un impact sur l'évaluation du patrimoine, certains critères d'évaluation étant basés sur le cadre légal du bail commercial.

Le Groupe estime que ce degré de risque est moyen.

2.12.1.2.3. Risque de contrepartie

L'activité foncière du Groupe est exposée au risque de défaillance de ses locataires, notamment en cas d'insolvabilité, de restructuration, ou plus largement de détérioration de leur situation financière, susceptibles d'affecter leur capacité à honorer leurs engagements contractuels, notamment le paiement des loyers.

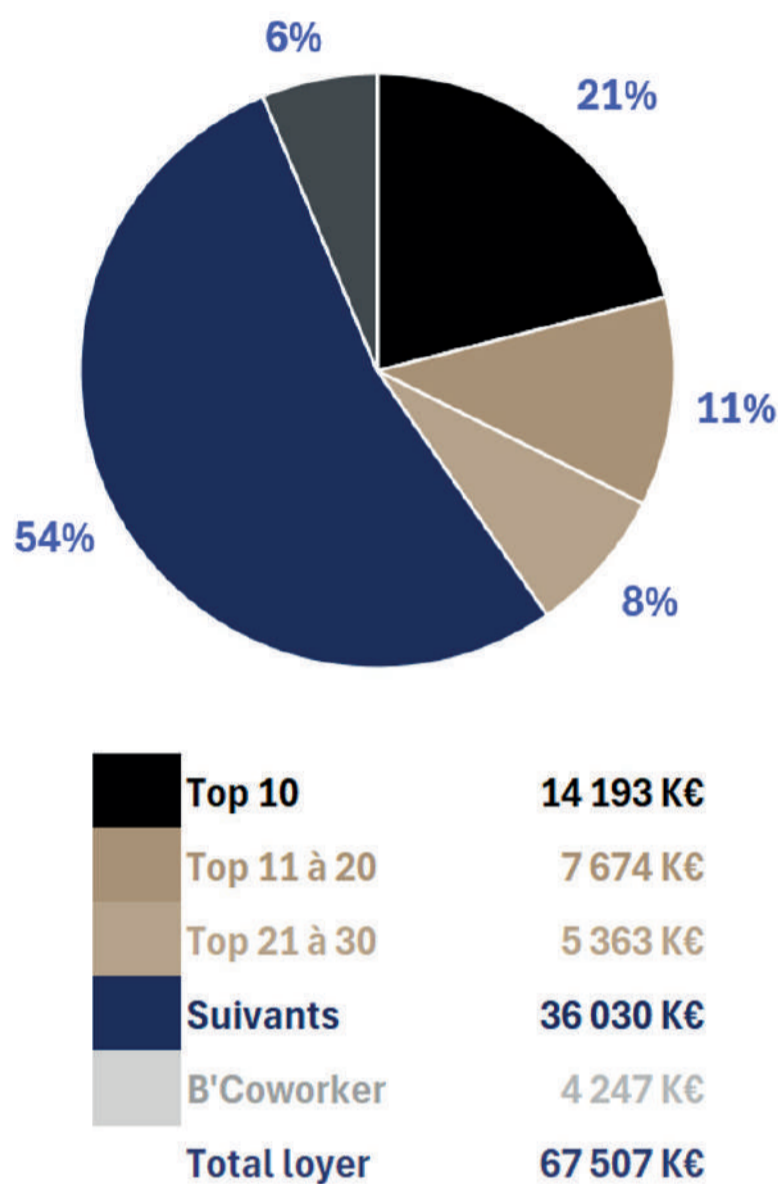
Ce risque pourrait être accentué en cas de concentration locative lorsqu'un ou plusieurs locataires représenteraient une part substantielle des loyers perçus. Une telle exposition pourrait rendre le Groupe plus vulnérable aux difficultés financières de ces locataires et accroître la volatilité de ses revenus locatifs.

Afin de limiter cette exposition, le Groupe adopte une politique locative prudente en sélectionnant, autant que possible, des entreprises présentant des garanties de solvabilité satisfaisantes. Il privilégie le développement de relations contractuelles avec des sociétés de premier plan, réputées pour leur solidité financière.

En outre, la stratégie du Groupe repose sur une diversification de sa base locative, tant en nombre qu'en secteurs d'activité. À ce titre, aucun locataire ne

représente individuellement plus de 10 % des loyers annualisés, ce qui permet de limiter le risque de dépendance excessive à un ou plusieurs locataires.

La répartition du portefeuille locatif, à la date du présent document, est la suivante :



Par ailleurs, le Groupe est exposé au risque de non-renouvellement des baux à leur échéance, ou de renouvellement à des conditions économiques moins favorables, notamment en cas de détérioration des conditions de marché. Une telle situation pourrait entraîner une hausse du taux de vacance et, par conséquent, une baisse des revenus locatifs, impactant défavorablement les résultats du Groupe. Afin de limiter ce risque, le Groupe attache une attention particulière à renouveler les baux en fin de période et s'évertue autant se faire que peu à être proactif dans la gestion contractuelle. Au 31 décembre 2025, la WALB⁽¹⁾ est de 3,4 ans représentant 228 millions d'euros de loyers sécurisés et une WALT⁽²⁾ est de 5,5 ans représentant 374 millions d'euros de loyers sécurisés.

(1) WALB : Weighted Average Lease Break : Multiplication de la durée restante jusqu'à la première échéance possible de chaque bail par le loyer annuel correspondant, puis en divisant la somme de ces produits par la somme des loyers annuels totaux

(2) WALT : Weighted Average Lease Term : Multiplication de la durée restante jusqu'à la date de fin de chaque bail par le loyer annuel correspondant, puis en divisant la somme de ces produits par la somme des loyers annuels totaux

Dans le cadre de l'activité de coworking, le risque de contrepartie correspond au risque de défaillance des clients dans le respect de leurs engagements financiers, notamment le paiement des loyers, abonnements et prestations associées. Ce risque est particulièrement structurant dans ce secteur en raison de la nature même du modèle économique, fondé sur la flexibilité et des engagements contractuels de courte durée.

En effet, contrairement à l'immobilier tertiaire classique, le coworking repose sur des contrats souvent mensuels, facilement résiliables, avec une clientèle majoritairement composée de freelances, startups et petites entreprises. Cette typologie de clients, généralement plus sensible aux fluctuations économiques, accroît la probabilité d'impayés ou de départs rapides. Par ailleurs, le niveau de garanties exigé demeure limité, ce qui réduit les possibilités de sécurisation des encaissements en cas de défaillance.

Afin de maîtriser ce risque, plusieurs dispositifs sont mis en place. En amont, une attention particulière est portée à la diversification de la clientèle ainsi qu'à l'évaluation de la solvabilité des clients, lorsque cela est possible, notamment pour les entreprises. En aval, le renouvellement mensuel des contrats permet de conserver une forte flexibilité et de libérer rapidement les espaces en cas de défaillance ou de départ des occupants.

Par ailleurs, un suivi rigoureux des clients présentant un risque est réalisé, avec la mise en œuvre de procédures de relance structurées, incluant l'envoi de mises en demeure à 45 jours. Ce dispositif contribue à limiter l'exposition aux impayés et à améliorer les délais de recouvrement.

Au 31 décembre 2025, la provision pour clients douteux relative à cette activité demeure inférieure à 50 k€, traduisant une exposition maîtrisée au risque de contrepartie.

Dans le cadre de l'activité de construction préfabriqué, le risque de contrepartie correspond au risque de défaillance des clients dans le règlement des prestations réalisées. Ce risque est étroitement lié à la nature des contrats, souvent conclus dans le cadre de chantiers, avec paiement échelonnés selon l'avancement des travaux.

La typologie de la clientèle, composée majoritairement d'acteurs du bâtiment et des travaux publics (promoteurs, entreprises générales, sous-traitants), expose l'activité à un risque dépendant du cycle économique du secteur. En période de ralentissement, les tensions de trésorerie peuvent se multiplier chez les clients, augmentant ainsi le risque d'impayés ou de retards de paiement.

Le fonctionnement par situations de travaux peut également générer des décalages de trésorerie, notamment en cas de contestation des factures, de retards de validation ou de litiges techniques. À cela s'ajoute le risque lié à la sous-traitance, où la solidité financière de l'entreprise dépend indirectement de la solvabilité de l'ensemble de la chaîne de paiement.

Afin de maîtriser ce risque pour cette activité, plusieurs dispositifs sont déployés. En amont, une sélection rigoureuse des clients et partenaires est mise en œuvre, incluant l'analyse de leur solidité financière. Cette démarche s'accompagne du recours à des contrats juridiquement encadrés, permettant de sécuriser les conditions d'intervention et de paiement.

Par ailleurs, une stratégie de diversification progressive de l'activité vers la vente de produits finis est engagée, afin de réduire la dépendance aux chantiers et de limiter l'exposition aux risques spécifiques du secteur.

Le Groupe estime que ce degré de risque est moyen.

2.12.1.2.4. Risque de vacance et d'occupation

Le Groupe opère principalement sur des marchés immobiliers régionaux (Grand Ouest, Sud-Ouest, Hauts-de-France et Grand Est), caractérisés par une vacance commerciale structurellement plus faible que sur le marché francilien, en raison d'une offre mieux ajustée à la demande et de loyers de marché accessibles pour les preneurs.

Avec un taux d'occupation de 96 % sur le patrimoine en exploitation à fin 2025, le Groupe dispose d'une marge de sécurité significative face à un éventuel retournement conjoncturel. Même dans un scénario de dégradation économique marquée, une hausse de la vacance de l'ordre de 3 à 5 points resterait absorbable sans remettre en cause l'équilibre opérationnel de la foncière.

À titre de comparaison, le marché francilien — sur lequel FSDV n'est pas positionné — présente des dynamiques sensiblement différentes : forte concentration de l'offre, taux de vacance plus élevés sur certains sous-marchés tertiaires (notamment la Défense et la 1ère couronne), et exposition accrue aux cycles de grande entreprise. L'ancrage régional du Groupe constitue à cet égard un facteur de résilience.

Le Groupe FSDV estime que ce degré de risque est faible.

2.12.1.2.5. Risque de dépendance vis-à-vis de personnes clés

Le Groupe dépend de manière significative de l'expertise, de l'expérience et de l'implication de certains dirigeants clés, notamment Messieurs Louis RAME et Nicolas RAME.

Le départ de l'un ou l'autre de ces dirigeants, pour quelque raison que ce soit, pourrait avoir un impact négatif sur la capacité du Groupe à mettre en œuvre sa stratégie, à piloter ses opérations et à maintenir la confiance de ses partenaires financiers et commerciaux. Dans une démarche de réduction de ce risque, Monsieur Louis RAME a récemment quitté ses fonctions opérationnelles pour assurer la Présidence du Conseil d'Administration. Ses responsabilités opérationnelles ont été reprises par une nouvelle direction, notamment à travers la nomination d'un directeur administratif et financier Groupe, contribuant ainsi à renforcer la structuration et la continuité managériale.

Par ailleurs, le Groupe s'appuie sur une organisation progressivement renforcée et une montée en compétences de ses équipes, permettant de limiter la dépendance à des individus clés.

Au regard de ces éléments, le Groupe estime que son exposition à ce risque est de niveau faible.

2.12.1.3. Risques financiers

2.12.1.3.1. Risques de liquidité et de crédit

Les caractéristiques du Groupe (baux conclus sur des durées fermes relativement longues, vacance très faible au 31 décembre 2025, financement par un endettement à long terme) lui permettent d'avoir une bonne visibilité sur le niveau prévisionnel de sa trésorerie.

En outre, le Groupe dispose de 17,3 M€ de trésorerie au 31 décembre 2025, dont près de 13,5 M€ disponibles immédiatement.

Le profil de la dette du Groupe est amortissable de manière linéaire et affiche au 31 décembre 2025 une maturité moyenne de l'endettement de 9,2 années.

Au 31 décembre 2025, la dette à court terme intègre notamment l'emprunt in fine relatif à l'immeuble Exotec, pour un montant de 41 M€. Cet emprunt a fait l'objet, en mars 2026, d'un refinancement par un emprunt amortissable classique sur une durée de 15 ans.

Au regard notamment de la trésorerie dont dispose le Groupe, il estime ne pas avoir de difficultés à respecter ses échéances de remboursement d'emprunt à moins d'un an.

Par ailleurs, FSDV estime être en mesure de financer ses opérations de développement par accès à des financements moyen / long terme auprès des établissements financiers notamment.

Le Groupe estime que ce degré de risque est faible.

2.12.1.3.2. Risque de taux

Le Groupe ayant recours à l'endettement pour financer ses développements, toute variation des taux d'intérêts entraîne une variation des frais financiers dus aux titres de ces emprunts et des crédits-baux immobiliers. Après une forte hausse des taux d'intérêts entre 2022 et 2023 pour lutter contre l'inflation, l'Euribor 3 mois s'est stabilisé en 2024 puis a amorcé une phase de détente progressive à mesure que l'inflation ralentit.

La politique du Groupe est de privilégier un endettement à taux fixe. Pour son endettement à taux variable, il limite la sensibilité des charges financières à l'évolution des taux d'intérêts par la mise en place d'instruments de couverture (Swap taux fixe contre taux variable).

Au 31 décembre 2025, la dette à taux variable représente 45 % de la dette totale. La dette à taux fixe et la dette à taux variable couverte représentent en tout 74 % de l'endettement du Groupe.

L'impact sur le coût de l'endettement d'une variation annuelle de l'Euribor 3 mois de +0.5% et -0.5% par rapport à son niveau au 31 décembre 2025 est de 826 K€.

Au 31 décembre 2025, le coût moyen de la dette s'élève à 4,23%.

Le Groupe estime que ce degré de risque est faible.

2.12.1.4. Risques juridiques

2.12.1.4.1. Risques liés aux contentieux

Dans le cadre normal de ses activités, le Groupe est exposé à un certain nombre de litiges et de procédures judiciaires.

Ces situations, inhérentes à l'exercice des métiers du Groupe, font l'objet d'un suivi régulier par le Service Juridique, en lien avec les conseils externes compétents. Des provisions comptables sont constituées dans les comptes dès lors qu'un risque est identifié comme probable et quantifiable, conformément aux normes applicables.

Foncière immobilière

Les contentieux en cours dans le cadre de l'activité de foncière sont de nature classique et récurrente dans le secteur immobilier. Ils concernent principalement des procédures de recouvrement engagées à l'encontre de locataires en situation d'impayés, ainsi que des dossiers impliquant des preneurs faisant l'objet d'une procédure collective. Des litiges ponctuels relatifs à des obligations de remise en état de locaux sont également en cours, sans qu'ils présentent à ce stade un caractère significatif.

Par ailleurs, le Groupe est engagé dans des procédures portant sur des désordres affectant certains immeubles ainsi que sur la détermination des indemnités dues au titre de sinistres déclarés auprès des assureurs.

L'ensemble de ces dossiers est géré dans le cadre habituel de la gestion patrimoniale et ne fait pas peser de risque particulier sur la situation financière du Groupe.

Coworking

L'activité de coworking ne donne pas lieu à des contentieux significatifs. Les litiges rencontrés concernent principalement des retards ou défauts de paiement de redevances par certains clients dont le traitement est assuré dans le cadre des procédures habituelles de recouvrement.

Construction d'immeubles préfabriqués

Dans le cadre de son activité, et notamment à la suite de l'acquisition de la société CIR PREFA le Groupe a initié une procédure judiciaire afin de préserver ses droits et intérêts à l'encontre des cédants de CIR PREFA. À l'issue de la première instance, une condamnation a été prononcée à l'encontre de la société CIRAKIS (filiale

du Groupe). Celle-ci a toutefois été intégralement comptabilisée dans les comptes, de sorte que son incidence comptable est neutre. Le Groupe a décidé de former un appel contre cette décision afin d'en contester le bien-fondé.

Enfin, d'autres litiges avec des sous-traitants ou fournisseurs sont en cours, sans caractère significatif.

Groupe

Des contrôles fiscaux portant sur les exercices 2022 et 2023 ont fait l'objet de propositions de rectification fin 2025. Le Groupe conteste ces notifications ; par conséquent, aucune provision n'a été constatée dans les comptes au 31 décembre 2025.

Certaines sociétés du Groupe FSDV sont engagées dans des procédures contentieuses, pour l'essentiel purement dilatoires, initiées par le fondateur du groupe BMG, directement ou via des sociétés qu'il détient ou contrôle en droit ou en fait. A la clôture de l'exercice, les risques potentiels sont considérés comme purement éventuels et non probables, de sorte qu'aucune provision n'a été constatée au regard de leur estimation non significative et ou de l'absence de fondement juridique sérieux. Les prochaines audiences en lien avec ces procédures sont planifiées dans les prochains mois.

Gestion et prévention du risque contentieux

Le Groupe a mis en place des processus structurés de prévention et de gestion des risques contentieux, notamment en matière de recouvrement des créances clients. À ce titre, des procédures internes encadrent le suivi des encours, les actions de relance et, le cas échéant, l'engagement de procédures adaptées.

Le Groupe s'appuie également sur des outils dédiés permettant d'assurer un suivi régulier de ses relations clients et l'automatisation de certaines actions de relance, contribuant ainsi à la maîtrise du risque d'impayés.

Ces dispositifs participent à une gestion proactive des risques et à la limitation du volume et de l'intensité des contentieux.

Le Groupe considère que les risques associés aux litiges existants sont maîtrisés et correctement appréhendés dans ses états financiers. De plus, le Groupe considère que ces procédures ne sont pas de nature à affecter de manière significative sa situation financière, son activité ou ses perspectives.

Le Groupe estime que ce degré de risque est moyen.

2.12.1.4.2. Risques liés à la réglementation

L'activité du Groupe est soumise aux lois et règlements relatifs à l'environnement et à la santé publique, qui concernent notamment la présence d'amiante, de plomb, de termites, le risque de prolifération de légionnelle, le régime des installations classées pour la protection de l'environnement et la pollution des sols.

Lorsque le Groupe est confronté à la présence d'amiante, de plomb ou de termites, il fait appel, le cas échéant, à des entreprises spécialisées afin de procéder aux opérations de dépollution nécessaires.

Le patrimoine du Groupe comporte, à la date du présent rapport, principalement des locaux à usage d'entrepôts logistiques mais aussi, quelques locaux à usage industriel, activités qui peuvent présenter un risque environnemental et relever à ce titre de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

En dépit du fait que le Groupe ait effectué l'ensemble des diagnostics réglementaires lors de l'acquisition de ses actifs immobiliers et que ces derniers n'aient révélé aucun élément pouvant avoir un effet défavorable significatif sur le Groupe, celui-ci ne peut néanmoins garantir qu'il n'existe aucun risque significatif de non-conformité à la réglementation applicable en matière d'environnement et de santé publique. Le non-respect de ces dispositions par le Groupe pourrait engager sa responsabilité, affecter les conditions d'exploitation de ses immeubles ou conduire à engager des dépenses significatives pour se mettre en conformité.

La survenance d'un ou plusieurs de ces risques pourrait avoir un effet négatif significatif sur l'activité de la Société, son chiffre d'affaires et ses perspectives de croissance. Toutefois, de manière générale, le Groupe veille au respect de la réglementation applicable et de son évolution.

Par ailleurs, les lois et règlements relatifs à l'environnement et à la santé publique pourraient devenir plus stricts et imposer de nouvelles obligations au Groupe, comme à l'ensemble des acteurs de son secteur d'activité, ce qui pourrait obliger le Groupe à engager des dépenses significatives afin de se conformer à cette évolution de la réglementation.

Le Groupe estime que ce degré de risque est faible.

2.12.2. Assurances et couverture des risques

La Société se prémunit des risques liés aux 3 métiers exercés au sein du Groupe de la manière suivantes :

■ Foncière immobilière :

La société OPUPELUS (BMG Foncière) a souscrit plusieurs contrats d'assurance Propriétaire Non Occupant pour la couverture des risques auxquels est exposé son patrimoine immobilier. L'ensemble des bâtiments est couvert par un contrat flotte, ou par un contrat spécifique dans certains cas particuliers, notamment lorsque l'actif est détenu par le biais d'un crédit-bail immobilier. Les baux conclus avec ces derniers exigent également la souscription par les preneurs d'une assurance couvrant l'exploitation de leurs activités dans les locaux. Un recueil de leurs attestations est effectué chaque année. Un travail de prévention est par ailleurs réalisé auprès d'eux, en veillant au respect des vérifications annuelles et des contrôles réglementaires afin de prévenir les risques dans les locaux, en particulier pour les entrepôts et les locaux d'activité qui présentent une exposition plus élevée. L'activité de foncière est également couverte par une assurance Responsabilité Civile Professionnelle pour les dommages matériels, immatériels et corporels susceptibles d'être causés à des tiers.

■ Coworking :

La société B'CoWorker est couverte par une assurance Multirisque Professionnelle couvrant l'ensemble de ses équipements ainsi que l'exploitation de son activité, tant dans les locaux que la société B'CoWorker occupe, qu'en dehors de ceux-ci lors d'événements extérieurs tels que des salons professionnels. La société bénéficie également d'une garantie perte d'exploitation en cas de sinistre. Les dommages matériels, immatériels et corporels causés à des tiers dans le cadre de l'activité sont couverts par une assurance Responsabilité Civile Professionnelle.

■ Construction hors site

Dans le cadre de ses activités, la société CIR PREFA dispose d'un dispositif assurantiel adapté aux spécificités du secteur de la construction. Elle est couverte par une assurance Multirisque Industrie protégeant ses biens, équipements et locaux contre les principaux sinistres (incendie, dégâts des eaux, vol, etc.). La société a par ailleurs souscrit un contrat couvrant, d'une part, les dommages affectant les ouvrages et travaux réalisés et, d'autre part, la responsabilité civile engagée avant ou après réception des travaux. Ce contrat inclut donc la garantie de responsabilité civile décennale obligatoire, conformément aux dispositions de l'article L241-1 du Code des assurances et des articles 1792 et suivants du Code civil, couvrant pendant dix ans la réparation des dommages susceptibles d'affecter la solidité des ouvrages ou de les rendre impropres à leur destination.

Le Groupe dispose en complément d'une Responsabilité Civile des Mandataires Sociaux (RCMS) destinée à couvrir la responsabilité personnelle des dirigeants dans l'exercice de leurs fonctions. Elle permet ainsi de sécuriser la prise de décision stratégique en offrant un cadre de protection adapté, tout en préservant les intérêts financiers du Groupe.

Conscient des risques numériques croissants auxquels sont exposées les entreprises, le Groupe a engagé une démarche d'évaluation de son exposition aux cyber risques en vue de définir un dispositif de couverture adapté aux impacts financiers et opérationnels susceptibles de résulter d'incidents tels que des cyberattaques, des violations de données ou des interruptions de systèmes d'information.

2.12.3. Procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société

L'organisation du contrôle interne et de la surveillance des risques incombe au pôle Finance. Rattaché directement au Comité d'audit de la Société et aux Commissaires aux comptes.

Il élabore les procédures de contrôle en lien avec la stratégie et le modèle économique de la Société pour permettre à cette dernière de s'assurer de la fiabilité des données comptables et financières qu'elle publie. Il mesure les indicateurs clés de l'activité de la Société et actualise annuellement la cartographie des risques financiers et extra-financiers.

La digitalisation du contrôle interne et des outils de pilotage permettra, à l'avenir, d'assurer un suivi continu et plus fin des indicateurs de performance et des risques.

Au titre de l'exercice 2025, la Société déclare ne pas avoir identifié de défaillances significatives du contrôle interne, ni constaté de cas de fraude ou de cybercriminalité.

2.12.4. Les procédures de contrôle interne

Les procédures de contrôle interne s'intègrent dans un dispositif de contrôle interne comptable et financier dont l'objectif principal est de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise et ceux résultant d'erreurs ou de fraude particulièrement dans les domaines précités (comptable et financier). Elles s'appliquent à la Société et à l'ensemble des filiales du périmètre de consolidation.

S'appuyant sur une comptabilité analytique qui lui permet d'affiner ses analyses sur les diverses données

et sur sa gamme d'outils informatiques, il croise ses remontées d'informations de manière transversale.

Grâce aux procédures de contrôle interne le pôle Finance peut contrôler l'avancée des principaux process clés des 3 activités du Groupe (foncière, coworking et construction préfabriqués) et être alerté sur les éventuels points d'attention (impayés, écarts budgétaires, marges, taux d'occupation, etc) ainsi que sur les zones de risques et réagir en conséquence.

Puis, les projets de comptes annuels consolidés et sociaux sont remis avec leurs annexes aux dirigeants et aux membres du Comité d'audit, avant la séance du Conseil d'administration appelé à statuer sur lesdits comptes. Conformément à la mission qui lui est impartie par la loi, le Comité d'audit audite à son tour le dispositif de contrôle interne dans le domaine comptable et financier et effectue sa revue des états financiers, avant la séance du Conseil d'administration d'arrêté des comptes sociaux et consolidés annuels et semestriels, dans la perspective d'y délivrer son visa (en l'assortissant le cas échéant de toute suggestion pour renforcer tel point du dispositif de contrôle).

Il utilise également le rapport (émis à son attention) par les Commissaires aux comptes sur les principaux risques d'audit identifiés et les réponses apportées par les procédures d'audit (ainsi que le cas échéant les éventuelles déficiences significatives détectées dans le système de contrôle interne et le système comptable). Ce rapport est une base complémentaire pour approfondir ses points d'audit sur les situations potentielles de risques (et leur niveau d'occurrence) et pour alerter le Conseil d'administration sur les mesures à prendre pour renforcer le dispositif de maîtrise des risques (dans le cas où l'occurrence des risques s'avérerait élevée).

Le collège des Commissaires aux comptes, auditeurs des comptes du Groupe, exerce un rôle dans le contrôle interne (au travers de leurs travaux d'audit et de contrôle en vue de la certification des comptes), dans la mesure où il informe les dirigeants de toutes anomalies à caractère significatif identifiées lors de leurs diligences et leur signale les points ayant nécessité une attention particulière de leur part ou une démarche d'audit particulière.

Les Commissaires aux comptes ont une obligation d'information de la Direction générale au regard de leur objectif d'obtenir l'assurance « raisonnable » que les comptes annuels (dans leur ensemble) ne comportent pas d'anomalie significative.

Ils sont donc à même de fournir une explication sur la mesure dans laquelle le contrôle légal des comptes a été considéré comme permettant de déceler les irrégularités, notamment la fraude.

Ils peuvent en outre formuler une opinion (pour incertitude par exemple, lorsqu'ils n'ont pas pu mettre en œuvre toutes les procédures d'audit nécessaires pour fonder leur opinion sur les comptes et que les incidences sur les comptes des limitations à leurs travaux ne peuvent être clairement circonscrites ou que la formulation d'une réserve n'est pas suffisante pour permettre à l'utilisateur des comptes de fonder son jugement en connaissance de cause).

L'obligation leur incombant de remettre au Comité d'audit un rapport complémentaire (à leur rapport annuel) fournissant des informations sur les faiblesses significatives (détectées au cours de leur mission) du contrôle interne dans les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, aboutit à :

- une meilleure détection de toutes défaillances significatives dans le contrôle interne ;
- la mise en place corrélative des mesures correctives ;
- une plus grande efficacité du contrôle interne et de la gestion des risques.

Le collège des Commissaires aux comptes n'a pas détecté d'anomalies significatives (fraudes, erreurs) sur les comptes de l'exercice 2025 susceptibles d'influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Le Groupe déclare en outre, au titre du même exercice précité, n'avoir pas eu à déplorer de fraude ou d'irrégularité comptable et poursuivre la sécurisation de son dispositif de contrôle interne, dans la perspective d'extraire des états comptables et financiers fournissant des informations financières fiables qui donnent une image fidèle des résultats de la Société et de sa réelle situation économique.

La Direction générale est en mesure, à la suite des actions de contrôle interne susvisées et sous le contrôle du Comité d'audit, de diffuser (dans le cadre de la communication financière de la Société) des informations exactes, précises et sincères et de publier sur son site internet une information (chiffres clés, bourse, résultats, informations réglementées, communiqués, newsletters, etc.) la plus complète possible, équilibrée dans sa présentation, facile d'accès et actualisée.

Elle rappelle cependant que tout dispositif de gestion des risques et de contrôle interne, aussi bien conçu et appliqué soit-il, ne peut garantir de manière absolue que les objectifs de la Société seront atteints et que tous les risques sont définitivement écartés.

2.12.5. Incidences des activités quant à la lutte contre l'évasion fiscale

La Société exerce l'intégralité de ses activités en France et ne dispose d'aucune implantation dans des territoires à fiscalité privilégiée. À ce titre, aucune incidence particulière de ses activités en matière de lutte contre l'évasion fiscale n'a été identifiée.

2.12.6. Dispositif anticorruption

Le Groupe a mis en place un protocole visant à prévenir et détecter les risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme, conformément aux obligations réglementaires applicables au secteur immobilier, particulièrement exposé à ces risques.

Ce dispositif repose en premier lieu sur une connaissance approfondie des clients (KYC), impliquant la collecte et la vérification de documents d'identification, ainsi que l'identification des bénéficiaires effectifs. Les clients font l'objet d'une évaluation du risque, permettant de les classer selon leur niveau d'exposition (faible, moyen, élevé) et d'adapter le niveau de vigilance.

Le protocole prévoit également une surveillance continue des opérations, afin de détecter toute transaction inhabituelle ou suspecte. En cas de doute sur l'origine ou la destination des fonds, une déclaration de soupçon est effectuée auprès de TRACFIN, dans le respect d'une stricte confidentialité.

Par ailleurs, le Groupe met en œuvre des mesures complémentaires incluant : la formation et la sensibilisation des collaborateurs, la conservation des documents pendant une durée minimale de cinq ans, la réalisation de contrôles internes réguliers pour assurer la conformité des pratiques.

Le dispositif est encadré par une gouvernance dédiée, avec la désignation d'un responsable conformité et un reporting régulier auprès de la direction. Des contrôles externes peuvent également être exercés par les autorités compétentes (notamment la DGCCRF).

Enfin, le protocole s'inscrit dans une démarche globale d'éthique, incluant la lutte contre la corruption et le respect des obligations légales et réglementaires.

2.12.7. Injonctions ou sanctions pécuniaires pour des pratiques anticoncurrentielles

La Société n'a fait l'objet d'aucune injonction ni sanction pécuniaire pour des pratiques anticoncurrentielles au cours de l'exercice écoulé.

2.13. Actionnariat et capital

2.13.1. Capital Social

2.13.1.1. Montant du capital social

Au 31 décembre 2025, le capital social de FSDV s'élève à 223 756 729 €, divisé en 14 435 918 actions, de 15,50 € de valeur nominale chacune, toutes de mêmes catégories et libérées intégralement.

2.13.1.2. Evolution de l'actionnariat au cours de l'année 2025

L'exercice clos le 31 décembre 2025 a été marqué par la prise de contrôle de la Société par Messieurs Louis et Nicolas Ramé à l'issue de l'Apport (décrit à la section 2.1 du présent rapport).

2.13.1.3. Evolution de la répartition du capital et des droits de vote au cours des trois derniers exercices

Au cours des deux derniers exercices, la répartition du capital de la Société a évolué comme suit :

Actionnaires	31/03/2025					
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote théoriques (1)	% des droits de vote théoriques	Nombre de droits de vote exerçables	% des droits de vote exerçables
Karine Fenal	24 730	16,46%	24 730	16,46%	24 730	21,75%
Minerva	18 404	12,25%	18 404	12,25%	18 404	16,19%
Inga Fenal	4 035	2,69%	4 035	2,69%	4 035	3,55%
Sofina	28 559	19,01%	28 559	19,01%	0	0,00%
Auto-détention	8 000	5,32%	8 000	5,32%	0	0,00%
Public	66 522	44,27%	66 522	44,27%	66 522	58,51%
TOTAL	150 250	100%	150 250	100%	113 691	100%

Actionnaires	31/12/2025					
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote théoriques (1)	% des droits de vote théoriques	Nombre de droits de vote exerçables	% des droits de vote exerçables
Louis Ramé	7 142 834	49,48%	7 142 834	49,38%	7 142 834	49,50%
Nicolas Ramé	7 142 834	49,48%	7 142 834	49,38%	7 142 834	49,50%
Minerva	18 404	0,13%	36 808	0,25%	36 808	0,26%
Inga Fenal	4 035	0,03%	8 070	0,06%	8 070	0,06%
Sofina	28 559	0,20%	28 559	0,20%		0,00%
Auto-détention	8 101	0,06%	8 101	0,06%		0,00%
Public + Karine	91 151	0,63%	98 119	0,68%	98 119	0,68%
TOTAL	14 435 918	100%	14 465 325	100%	14 428 665	100%

(1) Nombre total de droit de vote calculé sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote.

2.13.2. Franchissements de seuils

2.13.2.1. Franchissement de seuil à déclarer

Outre les obligations de déclaration de franchissement des seuils légaux, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à posséder ou contrôler, directement ou indirectement, au moins deux pour cent (2 %) du capital ou des droits de vote de la Société, est tenue de déclarer à la Société qu'elle a atteint ou franchi ce seuil, dans les quinze jours de ce franchissement, en indiquant la date à laquelle ce seuil a été atteint ou franchi ainsi que le nombre d'actions, de droits de vote, et éventuellement de titres donnant accès à terme au capital de la Société, qu'elle détient ou contrôle.

Le franchissement de seuil résulte de la conclusion de la transaction en Bourse ou hors marché, indépendamment de la livraison des titres.

Cette déclaration doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la Société, à son siège social.

La même déclaration doit être faite chaque fois que, à la hausse ou à la baisse, un actionnaire agissant seul ou de concert franchit ce même seuil de deux pour cent (2 %), ou un seuil constitué par un multiple de deux pour cent (2 %).

L'inexécution de ces obligations, qui s'ajoutent aux obligations légales, entraîne, à la demande d'un ou de plusieurs actionnaires détenant cinq pour cent (5 %) des droits de vote de la Société, dans les conditions prévues par les deux premiers alinéas de l'article L.233-14 du Code de commerce, la privation des droits de vote attachés aux actions non déclarées, dans toutes les assemblées générales réunies jusqu'à l'expiration d'un délai de deux années suivant la date de la régularisation de la notification.

L'intermédiaire inscrit comme détenteur de titres conformément au septième alinéa de l'article L.228-1 du Code de commerce est tenu, sans préjudice des obligations des propriétaires des titres, d'effectuer les déclarations prévues au présent article, pour l'ensemble des actions de la Société au titre desquelles il est inscrit en compte.

Pour la mise en œuvre des obligations statutaires d'information prévues au présent article, il est fait application des cas d'assimilation et modalités de calcul prévus par les articles L.233-7 et L.233-9 du Code de commerce ou par le règlement général de l'AMF.

Au 31 décembre 2025, les personnes possédant, directement plus de 1/3 du capital ou des droits de votes sont M. Louis Ramé et M. Nicolas Ramé.

2.13.2.2. Franchissements de seuil déclarés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Par décision en date du 5 juin 2025 (n° 225C0941), l'AMF a octroyé à Messieurs Louis et Nicolas RAME une dérogation à l'obligation de déposer une offre publique sur les titres FSDV, du fait du franchissement en hausse des seuils de 30% du capital et des droits de vote de FSDV résultant de la réalisation de l'Apport sur le fondement des dispositions de l'article 234-9 3° du règlement général de l'AMF (« Opération de fusion ou d'apport d'actifs soumise à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires »).

A l'issue de l'Apport, Messieurs Louis et Nicolas Ramé ont déclaré avoir franchi à la hausse :

- individuellement, les seuils légaux de 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30% et 1/3 du capital et des droits de vote de la Société, et
- de concert, les seuils légaux de 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 1/3, 50%, 2/3, 90% et 95% du capital et des droits de vote de la Société.

2.13.3. Opérations des dirigeants sur les titres de la Société

A la connaissance de la Société, aucune opération par les dirigeants outre que l'Apport n'a été réalisée au cours de l'exercice 2025.

2.13.4. État de la participation des salariés au capital social

Par décision de l'assemblée générale mixte en date du 30 septembre 2025, le Conseil d'administration a été autorisé, pour une période de 38 mois, dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants et L. 22-10-59 et suivants du Code de commerce, à procéder, en une ou plusieurs fois, à des attributions gratuites d'actions ordinaires existantes ou à émettre, au profit des bénéficiaires ou catégories de bénéficiaires qu'il déterminera parmi les membres du personnel salarié de la Société ou des sociétés ou groupements qui lui sont directement ou indirectement liés dans les conditions prévues à l'article L. 225-197-2 dudit Code et/ou des mandataires sociaux de la Société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés et qui répondent aux conditions visées à l'article L. 225-197-1, Il dudit Code, dans la limite d'1% du capital de la Société.

Aucune action gratuite n'a été attribuée au cours de l'exercice 2025.

A la connaissance de la Société, aucun salarié de la Société ou du Groupe ne détient de titres FSDV.

2.13.5. Opérations afférentes aux titres de la Société par un contrat de liquidité

La société FSDV a signé en date du 30 octobre 2025 un contrat de liquidité avec Portzamparc.

Dans le cadre du fonctionnement de son contrat de liquidités, FSDV a effectué au cours des deux derniers mois de 2025 les opérations suivantes sur ses propres actions :

2025	Nombre de titres achetés	Prix Moyen pondéré titres achetés	Nombres de titres vendus	Prix Moyen pondéré titres vendus
Novembre	250	17,06	143	17,26
Décembre	198	17,93	204	18,13
TOTAL	448	17,44	347	17,77

A la date du 1 novembre 2025, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 8 000 titres
- 200 000 €

A la date du 31 décembre 2025, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 8 101 titres
- 198 351,80€

2.13.6. Tableau de distribution des dividendes sur les trois derniers exercices

La société FSDV n'a pas distribué de dividendes au titre des trois derniers exercices.

La société FSDV procèdera à une distribution de dividende de 4 M€ en 2026 (soit 0,28€ brut par action) et poursuivra sa politique de distribution en fonction de ses capacités distributives, de sa situation financière, de ses besoins financiers et de la mise en œuvre des objectifs(1).

(1) Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale

<i>Nature</i>	<i>31/12/2025</i>	<i>31/03/2025</i>	<i>31/03/2024</i>	<i>31/03/2023</i>	<i>31/03/2022</i>
I. Situation financière en fin d'exercice					
a) Capital social	223.756.729	2.328.875	2.328.875	4.582.625	4.582.625
b) Nombre d'actions émises.	14.435.918	150.250	150.250	150.250	150.250
c) Nombre d'obligations convertibles en actions.	-	-	-	-	-
II. Résultat global des opérations effectives :					
a) Chiffre d'affaires hors taxe.	1.500.000	-	-	-	-
b) Résultats avant impôt, amortissements et provisions.	1.105.720	(226.767)	(489.496)	(550.819)	(507.431)
c) Impôts sur les bénéfices.	-	-	-	-	-
d) Résultats après impôts, amortissements et provisions.	1.105.969	(269.380)	(1.075.429)	(741.946)	(649.658)
e) Montant des bénéfices distribués.	-	-	-	-	-
III. Résultat des opérations réduit à une seule action :					
a) Résultat après impôt, mais avant amortissements et provisions.	0,08	(2)	(3)	(4)	(3)
b) Résultat après impôt, amortissements et provisions.	0,08	(2)	(7)	(5)	(4)
c) Dividende versé à chaque action.	-	-	-	-	-
IV. Personnel :					
a) Nombre de salariés.	-	3	3	3	3
b) Montant de la masse salariale.	93.902	152.115	219.642	254.124	262.862
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres, etc.).	34.154	55.536	77.115	92.480	96.701

Tableau des valeurs d'expertises des immeubles				
<i>Classement par Expertise (BNP / BPCE / Non expertisé) et par Région</i>				
Classement	Catégorie Expertise	Nb imm.	JV 31/12/2025 (k€)	% / Total
IAS 40	Expertise BNP	138	830 521	93,31%
IAS 40	Expertise BPCE	6	23 800	2,67%
IAS 40/IFRS 5	Non expertisé	20	35 765	4,02%
Sous-total IAS 40		149	859 581	96,60%
Sous-total IFRS 5		15	30 505	3,40%
TOTAL GÉNÉRAL		164	890 086	100%

DÉTAIL PAR RÉGION – IAS 40 – EXPERTISE BNP			
Région	Nb imm.	JV 31/12/2025 (k€)	% / BNP IAS 40
Nouvelle Aquitaine	29	166 560	20,05%
Grand Est	29	158 910	19,13%
Hauts-de-France	12	122 003	14,69%
Pays de Loire	14	76 860	9,25%
Ile de France	10	68 430	8,24%
Provence-Alpes-Cote Azur	8	61 744	7,43%
Bretagne	10	35 638	4,29%
Auvergne-Rhône-Alpes	7	35 328	4,25%
Normandie	4	34 450	4,15%
Occitanie	8	25 000	3,01%
Centre - Val de Loire	4	23 320	2,81%
Bourgogne-Franche-Comté	3	22 278	2,68%
Total BNP IAS 40	138	830 521	100,00%

DÉTAIL PAR RÉGION – IAS 40 – EXPERTISE BPCE			
Région	Nb imm.	JV 31/12/2025 (k€)	% / BNP IAS 40
Nouvelle Aquitaine	3	13 230	55,59%
Hauts-de-France	1	4 850	20,38%
Auvergne-Rhône-Alpes	1	3 020	12,69%
Grand Est	1	2 700	11,34%
Total BPCE IAS 40	6	23 800	100,00%

DÉTAIL PAR RÉGION NON EXPERTISÉ			
Région	Nb imm.	JV 31/12/2025 (k€)	% / Non exp.
Ile de France	1	11 530	32,24%
Auvergne-Rhône-Alpes	2	4 900	13,70%
Prov-Alpes-CA	3	6 004	16,79%
Centre - Val de Loire	2	3 730	10,43%
Occitanie	4	3 310	9,25%
Hauts-de-France	4	2 976	8,32%
Normandie	1	1 115	3,12%
Grand Est	1	1 000	2,80%
Pays de Loire	1	750	2,10%
Nouvelle Aquitaine	1	450	1,26%
Total Non expertisé	20	35 765	100,00%



RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025

3.1	Mode d'exercice de la Direction Générale et limitation éventuelle de ses pouvoirs	50
3.2	Composition du Conseil d'Administration	53
3.3	Organisation et fonctionnement du Conseil d'Administration	60
3.4	Conventions réglementées et conventions courantes conclues à des conditions normales	62
3.5	Rémunération et avantages des administrateurs et des dirigeants mandataires sociaux	64
3.6	Informations complémentaires relatives au gouvernement d'entreprise	73

3. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025

Conformément aux articles L. 225-37 et L. 22-10-20 du Code de commerce, le Conseil d'administration a arrêté le rapport sur le gouvernement d'entreprise qui sera présenté à l'assemblée générale des actionnaires de la Société appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 (l'« Assemblée Générale Annuelle 2026 »), et qui comprend les informations mentionnées aux articles L. 22-10-9 à L. 22-10-11, L. 22-10-26 et L. 225-37-4 du Code de commerce (les « Informations Requises »).

FSDV (la « Société ») se réfère volontairement au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées publié par Middlednext (le « Code Middlednext »). Ce code peut être consulté sur le site internet de Middlednext : <https://www.middlednext.com/>.

La Société veille en permanence à intégrer les meilleures pratiques de gouvernance d'entreprise, telles que définies par le Code Middlednext. Cette démarche garantit une gouvernance ouverte, transparente, efficace et pragmatique, alignée avec les intérêts à long terme de la Société, de ses actionnaires, de ses clients, de ses collaborateurs et de l'ensemble de ses parties prenantes.

Dans le cadre de l'application du principe « appliquer ou expliquer » prévu à l'article L. 22-10-10, 4° du Code de commerce et repris par le Code Middlednext, la Société est en cours de mise en conformité de ses pratiques avec les recommandations dudit Code Middlednext.

Le tableau ci-après reprend la situation à ce jour de l'application des recommandations du Code Middlednext :

Recommandations du Code Middlednext	Appliquée	Non Appliquée
I. Le pouvoir de surveillance		
R1 : Déontologie des membres du Conseil	X	
R2 : Conflits d'intérêts	X	
R3 : Composition du Conseil – présence de membres indépendants	X	
R4 : Information des membres du Conseil	X	
R5 : Formation des membres du Conseil		X ⁽¹⁾⁽²⁾
R6 : Organisation des réunions du Conseil	X	
R7 : Mise en place de comités	X	
R8 : Mise en place d'un comité spécialisé sur la RSE		X ⁽¹⁾⁽²⁾
R9 : Mise en place d'un règlement intérieur du Conseil	X	
R10 : Choix de chaque membre du Conseil	X	
R11 : Durée des mandats des membres du Conseil	X	
R12 : Rémunération des membres du Conseil	X	
R13 : Mise en place d'une évaluation des travaux du Conseil	X	
R14 : Relation avec les actionnaires	X	

II. Le pouvoir exécutif		
R15 : Politique de diversité et d'équité au sein de l'entreprise		X ⁽¹⁾⁽²⁾
R16 : Définition et transparence de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux	X	
R17 : Préparation de la succession des dirigeants	X	
R18 : Cumul contrat de travail et mandat social	X ⁽³⁾	
R19 : Indemnité de départ	X	
R20 : Régimes de retraite supplémentaires	X	
R21 : Stock-options et attributions gratuites d'actions	X	
R22 : Revue des points de vigilance	X	

(1) En raison du volume réduit d'activité de la Société de 2007 au 30 juin 2025, cette recommandation n'est pas respectée par la Société.

(2) La Société s'est engagée à respecter cette recommandation au plus tard le 30 juin 2027.

(3) Les dirigeants de la Société ne sont pas parties à un contrat de travail avec celle-ci.

3.1 Mode d'exercice de la Direction Générale et limitation éventuelle de ses pouvoirs

Historiquement, la Société était constituée sous forme de société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance.

Lors de l'assemblée générale qui s'est tenue le 30 septembre 2025, la Société a adopté une structure de gouvernance moniste : société anonyme à Conseil d'administration. Cette formule a été adoptée afin de permettre une simplification de la gouvernance. Cette nouvelle organisation permet d'assurer une distinction plus marquée et articulée entre, d'une part, les fonctions de définition de la stratégie et de contrôle, qui relèvent de la compétence du Conseil d'Administration dirigé par son Président et, d'autre part, les fonctions opérationnelles et exécutives, qui relèvent de la compétence de la Direction Générale.

3.1.1. Rôle du Président du Conseil d'Administration

Le Président organise et dirige les travaux du Conseil d'Administration, dont il rend compte à l'assemblée générale. Il fixe le calendrier et l'ordre du jour des réunions du Conseil d'Administration qu'il convoque et anime.

Le Président veille au bon fonctionnement du Conseil d'Administration et de ses comités. Il s'assure que les administrateurs reçoivent les informations nécessaires à l'exercice de leurs missions et, plus généralement, qu'ils sont en mesure de participer aux travaux du Conseil d'administration et de ses comités.

Pour l'exercice de ses missions générales et spécifiques, le Président du Conseil d'Administration dispose de tous les moyens matériels nécessaires à leur accomplissement (frais de déplacement et de représentation sur justificatifs) et agit en étroite collaboration avec le Directeur Général qui assure seul la direction et la gestion opérationnelle de la société.

Le Président veille à développer et maintenir une relation confiante et régulière entre le Conseil d'administration et le Directeur Général afin de garantir la mise en œuvre par lui des orientations définies par le Conseil d'Administration.

Il fait bénéficier le Conseil d'Administration et le Directeur Général de son expérience, de ses conseils et apporte une contribution active à la définition de la stratégie de développement de la société ainsi qu'à sa mise en œuvre tout en veillant au respect des valeurs et de la culture du groupe FSDV.

Le Président du Conseil d'administration a pour principales missions :

- de conseiller de manière avisée le Directeur Général sur tous les sujets relevant de la gestion de la Société,
- de veiller à la mise en œuvre par le Directeur Général des stratégies définies par le Conseil d'administration ; il est dans ce cadre tenu informé par le Directeur Général sur tous sujets et événements significatifs relatifs aux stratégies de la société tels que les projets d'acquisition ou de cession, les opérations financières importantes, les nominations aux fonctions clés de la société,
- de traiter tous conflits d'intérêts,
- en coordination avec le Directeur Général, de représenter la Société auprès des parties prenantes, des pouvoirs publics, des institutions financières, des principaux actionnaires et/ou des principaux partenaires commerciaux de la Société,
- de participer à l'élaboration des états financiers.

3.1.2. Rôle du Directeur Général

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société dans le respect des limites fixées par le Conseil d'Administration. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration.

En coordination étroite avec le Président du Conseil d'Administration, le Directeur Général communique en toute transparence avec tous les administrateurs et les tient régulièrement informés de l'ensemble des aspects de la marche de la société et de ses performances.

Il est tenu de communiquer au Président du Conseil d'administration toute information utile pour l'animation des travaux du Conseil d'Administration et des Comités.

Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers.

Outre les décisions pour lesquelles la loi exige l'autorisation du Conseil d'administration, le Directeur Général devra recueillir l'accord préalable du Conseil d'Administration pour les opérations suivantes :

- Prises de participation dans des sociétés nouvelles (croissance externe) ;
- Acquisitions immobilières d'un montant supérieur à 10 Millions d'euros ;

- évolutions dans la stratégie, en ce qui concerne :
 - ✓ Les métiers du Groupe
 - ✓ Le territoire géographique
 - ✓ L'indépendance

3.1.3. Synthèse des mandats et contrats des dirigeants mandataires sociaux

Les dirigeants mandataires sociaux sont actuellement les suivants :

- **M. Louis RAME**, Président du Conseil d'Administration
- **M. Nicolas RAME**, Directeur Général

3.1.3.1. Synthèse sur le mandat des dirigeants mandataires sociaux

	Année de nomination où de dernier renouvellement	Échéance du mandat
M. Louis RAMÉ Président du Conseil d'Administration	2025	2029
M. Nicolas RAMÉ Directeur Général	2025	2029

Les conditions de révocation des dirigeants mandataires sociaux sont celles définies par le Code de commerce.

3.1.3.2. Biographie du Directeur Général



Nicolas RAMÉ
Directeur Général
35 ans

Parcours professionnel

Après l'obtention du diplôme de gestionnaire immobilier à l'ICH CNAM, il valide le DSCG à l'INES Expertise à Paris. Il intègre le Groupe BMG dès 2010 en tant que gestionnaire immobilier puis successivement, il devient chargé de clients et recouvrement, chargé des

contentieux, responsable de trésorerie puis responsable des financements et de la relation bancaire. Doté d'une solide expérience dans les différents services du groupe, il est nommé en 2015 Directeur Général du Groupe BMG.

Mandats en cours au 31 décembre 2025

■ *Au sein du groupe FSDV :*
Mandats dans diverses filiales

■ *En dehors du groupe FSDV :*
Néant

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices

■ *Au sein du groupe FSDV :*
- Directeur Général du Directoire de FSDV

■ *En dehors du groupe FSDV :*
Néant

3.1.3.3. Synthèse sur le contrat de travail des dirigeants mandataires sociaux

Il n'existe aucun contrat de travail entre l'un quelconque des dirigeants mandataires sociaux et la Société.

3.1.3.4. Synthèse sur le contrat de prestations de services des dirigeants mandataires sociaux

Il n'existe aucun contrat de prestations de services entre l'un quelconque des dirigeants mandataires sociaux et la Société.

3.1.3.5. Composition du Directoire au cours de l'exercice

La Société ayant adopté, à compter du 30 septembre 2025, une structure de gouvernance à Conseil d'Administration, il est rappelé qu'elle était précédemment organisée sous la forme d'une société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance.

Du 1er avril 2025 au 30 juin 2025 (avant la réalisation de l'Apport), les membres du Directoire de la Société étaient les suivants :

- **Mme Karine FENAL**, Président du Directoire
- **M. Alain PERON**, membre du Directoire

Du 30 juin 2025 au 30 septembre 2025 (post réalisation de l'Apport), les membres du Directoire de la Société étaient les suivants :

- **M. Louis RAME**, Président du Directoire
- **M. Nicolas RAME**, Directeur Général du Directoire

3.2. Composition du Conseil d'Administration

3.2.1. Liste des mandats des administrateurs en fonction au 31 décembre 2025

Le Conseil d'administration est donc composé de cinq (5) personnes dont deux (2) sont qualifiées d'indépendantes, et dont deux (2) d'entre elles sont des femmes.

La durée des fonctions des administrateurs est fixée à quatre (4) années ; elles prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat.

Le Conseil d'administration se renouvellera par roulement de manière périodique de façon que ce renouvellement porte à chaque fois sur une partie de ses membres. Par exception, et aux seules fins de la mise en place progressive de ce mode de renouvellement, l'assemblée générale du 30 septembre 2025 a nommé Mme Karine FENAL, Mme Anne-Laure VILLEMONTTE et M. Stéphane REZNIKOW en qualité d'administrateurs pour une durée initiale de 2 ans, afin de permettre un renouvellement échelonné des membres du Conseil d'Administration.

3.2.1.1. Président du Conseil d'Administration



Louis RAMÉ

Président du Conseil d'Administration et administrateur

38 ans

Parcours professionnel

Après l'obtention du DCG, DSCG à l'Ecole INES Expertise à Paris, il obtient en 2014 son diplôme d'Expert-Comptable et de Commissaire aux Comptes. En 2010, il travaille en tant qu'auditeur chez Mazars Annecy (74) où il audite un grand nombre de sociétés cotées ainsi que des PME. En 2012, il devient responsable audit et révision au Cabinet Didier Hassan à Paris. En 2014, il franchit un nouveau pas et devient le Directeur Administratif et Financier du

Groupe BMG. En 2015, il est nommé Président du Groupe BMG. Muni de sa solide expérience et d'une grande ténacité, il oriente le Groupe BMG dans une dynamique de croissance et d'agilité face au marché immobilier. En 2021, il est nommé administrateur et directeur général du groupe Bernard Loiseau coté sur Euronext Growth, pour une durée de 2 ans. Il est à ce jour toujours administrateur et directeur général du même groupe.

Mandats en cours au 31 décembre 2025

■ *Au sein du groupe FSDV :*

Administrateur et Président du Conseil d'administration de FSDV Mandats dans diverses filiales

■ *En dehors du groupe FSDV :*

Administrateur et Directeur Général de la société Bernard Loiseau SA

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices

■ *Au sein du groupe FSDV :*

- Président du Directoire de FSDV
- Président d'Opupelus

■ *En dehors du groupe FSDV :*

Ancien mandat de Directeur Général de la société Bernard Loiseau SA

3.2.1.2. Administrateurs



Xavier BOUTON

Vice-Président du Conseil d'administration et administrateur

75 ans

Parcours professionnel

Docteur en Économie et en Administration des entreprises, diplômé de l'IEP de Bordeaux et titulaire d'un troisième cycle d'histoire, Xavier BOUTON a notamment été Directeur de Cabinet de la CNIL, secrétaire général de la Fondation Reader's Digest, senior advisor d'ADVENT et administrateur

d'ADLPARTNERS (devenu Dékuple) et Président du Conseil de Surveillance d'EDEIS de 2018 à 2024 ainsi que Membre du Conseil d'Administration de DUFY de 1990 à 2017 puis Chairman d'Advisory Council de DUFY Southern Europe et Africa de 2017 à 2022.

Expériences et expertises

Financières et comptables

Mandats en cours au 31 décembre 2025

■ *Au sein du groupe FSDV :*

Vice-Président et administrateur de FSDV

■ *En dehors du groupe FSDV :*

- Administrateur d'AVOLTA DUFY
- Président de DUFY TUNISIE SA et de DUFY ADVERTISING TUNISIE SA
- Président du Conseil de surveillance des Aéroports de la Côte d'Azur (ACA).

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices

■ *Au sein du groupe FSDV :*

Président du Conseil de surveillance de FSDV

■ *En dehors du groupe FSDV :*

Chairman d'Advisory Council de DUFY Southern Europe et Africa



Karine FENAL
Administrateur
54 ans

Parcours professionnel

Diplômée de l'ESDE, Karine FENAL a conduit l'ensemble de sa carrière au sein du groupe familial FSDV, dont elle demeure actionnaire. Elle a dirigé les

sites de Lunéville et de Saint-Clément, pour ensuite prendre en charge la direction générale du groupe aux côtés de Gilbert FENAL.

Expériences et expertises

Descendante du fondateur du groupe

Mandats en cours au 31 décembre 2025

■ *Au sein du groupe FSDV :*
Administrateur de FSDV

■ *En dehors du groupe FSDV :*
Néant

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices

■ *Au sein du groupe FSDV :*
– Président du Directoire de FSDV
Membre et vice-président du Conseil de surveillance de FSDV
– Président et administrateur du Conseil d'administration de la société SALINS
– Président et administrateur du Conseil d'administration de la société SOFINA

■ *En dehors du groupe FSDV :*
Néant



Stéphane REZNIKOW

Administrateur

60 ans

Parcours professionnel

Normalien et docteur en histoire, Stéphane REZNIKOW a été administrateur de sociétés cotées en France.

Expériences et expertises

Financières et comptables

Mandats en cours au 31 décembre 2025

■ *Au sein du groupe FSDV :*
Administrateur de FSDV

■ *En dehors du groupe FSDV :*
Néant

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices

■ *Au sein du groupe FSDV :*
Membre du Conseil de surveillance de FSDV

■ *En dehors du groupe FSDV :*
Néant



Anne-Laure VILLEMONTÉ

Administrateur

46 ans

Parcours professionnel

Titulaire d'un Mastère de Droit des Affaires Internationales et Management (ESSEC) et d'un DESS universitaire de Droit du Commerce International, Anne-Laure Villemonté dispose de 20 ans d'expérience en immobilier d'entreprise, acquise au sein de fonds d'investissement, foncière familiale et groupes du CAC 40. Elle a exercé successivement les fonctions de juriste, Asset Manager, Transactions Manager et Directrice Juridique

Expériences et expertises

Juridiques

Mandats en cours au 31 décembre 2025

- | | |
|---|--|
| ■ <i>Au sein du groupe FSDV :</i>
Administrateur de FSDV | ■ <i>En dehors du groupe FSDV :</i>
- Co-gérante de la société 3-PAL Sarl
- Président de MyK Conseil SAS |
|---|--|

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices

- | | |
|--|--|
| ■ <i>Au sein du groupe FSDV :</i>
Néant | ■ <i>En dehors du groupe FSDV :</i>
Néant |
|--|--|

3.2.1.3. Synthèse de la composition du Conseil d'Administration et des Comités au 31 décembre 2025

	Administrateur indépendant	Année de nomination où de dernier renouvellement	Échéance du mandat	Conseil	Comité d'audit
M. Louis RAMÉ	Non	2025	2029	Président	Membre
M. Xavier BOUTON	Oui	2025	2029	Vice-Président	Président
Mme Karine FENAL	Non	2025	2027	Membre	Membre
M. Stéphane REZNIKOW	Oui	2025	2027	Membre	
Mme Anne-Laure VILLEMONTÉ	Non	2025	2027	Membre	

Les conditions de révocation des membres du Conseil d'Administration sont celles définies par le Code de commerce.

3.2.2. Administrateurs indépendants

Le Conseil d'Administration retient les cinq (5) critères du code Middlednext énumérés ci-après permettant de justifier l'indépendance des administrateurs qui se caractérise par l'absence de relation financière, contractuelle, familiale ou de proximité significative susceptible d'altérer l'indépendance du jugement.

L'administrateur indépendant doit :

- Ne pas avoir été, au cours des cinq dernières années, et ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la Société ou d'une société de son Groupe,
- Ne pas avoir été, au cours des deux dernières années, et ne pas être en relation d'affaires significative avec la Société ou son Groupe (client, fournisseur, concurrent, prestataire, créancier, banquier, etc.),
- Ne pas être actionnaire de référence de la Société ou détenir un pourcentage de droit de vote significatif,
- Ne pas avoir de relation de proximité ou de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence,
- Ne pas avoir été, au cours des six dernières années, commissaire aux comptes de la Société.

Deux membres dont la situation a été examinée par le Conseil d'administration dans le cadre de la rédaction du présent rapport répondent à ces critères : M. Xavier BOUTON et M. Stéphane REZNIKOW.

3.2.3. Politique de diversité et d'équité au sein du Conseil d'administration de la Société

La Société mettra en œuvre une politique de diversité et d'équité au sein du Conseil d'Administration d'ici au 30 juin 2027.

3.2.4. Synthèse des contrats des membres du Conseil d'Administration

3.2.4.1. Synthèse sur le contrat de travail des membres du Conseil d'administration

Il n'existe aucun contrat de travail entre l'un quelconque des administrateurs et la Société.

3.2.4.2. Synthèse sur le contrat de prestations de services des membres du Conseil d'Administration

Il n'existe aucun contrat de prestations de services entre l'un quelconque des administrateurs et la Société.

3.2.5. Composition du Conseil de surveillance au cours de l'exercice

La Société ayant adopté, à compter du 30 septembre 2025, une structure de gouvernance à Conseil d'administration, il est rappelé qu'elle était précédemment organisée sous la forme d'une société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance.

Du 1er avril 2025 au 30 juin 2025 (avant la réalisation de l'Apport), les membres du Conseil de surveillance de la Société étaient les suivants :

- **M. Xavier BOUTON**, Président du Conseil de surveillance
- **Mme Inga FENAL**, Vice-président du Conseil de surveillance
- **M. Stéphane REZNIKOW**, membre du Conseil de surveillance

Du 30 juin 2025 au 30 septembre 2025 (post réalisation de l'Apport), les membres du Conseil de surveillance de la Société étaient les suivants :

- **M. Xavier BOUTON**, Président du Conseil de surveillance
- **Mme Inga FENAL**, Vice-président du Conseil de surveillance
- **M. Stéphane REZNIKOW**, membre du Conseil de surveillance

3.3 Organisation et fonctionnement du Conseil d'Administration

3.3.1. Conseil d'Administration

3.3.1.1. Travaux du Conseil d'Administration

Les travaux du Conseil d'Administration sont organisés conformément à la loi, aux statuts de la Société et au règlement intérieur du Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration s'est réuni à deux (2) reprises entre le 30 septembre 2025 et le 31 décembre 2025, respectivement les 30 septembre 2025 et 18 novembre 2025, avec un taux de présence des administrateurs de 100%.

La réunion du Conseil d'Administration de septembre a essentiellement eu pour but de recomposer les organes sociaux après la décision de l'assemblée générale des actionnaires de passer à une gouvernance moniste (désignation du Président et du Vice-Président du Conseil d'Administration, désignation du Directeur Général, mise en place du comité d'audit).

La réunion de novembre a eu pour principal objet d'examiner ou de définir les principales orientations stratégiques de la Société.

Avant l'adoption d'une gouvernance moniste, le Conseil de surveillance de la Société s'est réuni cinq fois entre le 1er avril 2025 et le 30 septembre 2025, avec un taux de présence des membres de 100%.

3.3.1.2. Revue des points de vigilance

Le Conseil d'Administration a pris connaissance des points de vigilance prévus par le code Middledent et en assure une revue régulière.

Cette revue est inscrite dans le calendrier annuel des travaux du Conseil et fait l'objet d'un examen spécifique, préparé par le Président du Conseil d'Administration.

À cette occasion, le Conseil d'Administration examine les principaux sujets de vigilance au regard de la situation de la Société, de son actionnariat, de son organisation de gouvernance, de la prévention des conflits d'intérêts, ainsi que du fonctionnement de ses organes sociaux.

3.3.1.3. Formation des membres du Conseil d'Administration

Le Code Middledent recommande la mise en place d'un plan de formation triennal adapté aux spécificités de l'entreprise, destiné aux membres du Conseil d'Administration.

La Société s'est engagée à respecter cette recommandation au plus tard le 30 juin 2027.

3.3.1.4. Conflits d'intérêts

Le Conseil d'Administration veille à mettre en place en son sein toute procédure permettant la révélation, la gestion et le suivi des conflits d'intérêts. Le Conseil d'Administration se livre, le cas échéant, à toutes investigations raisonnables afin d'évaluer les mesures proportionnées à prendre, en cas de conflits d'intérêts avérés ou éventuels, pour assurer une prise de décision conforme aux intérêts de la Société.

Le Conseil d'Administration met en place une procédure annuelle de révélation et de suivi des conflits d'intérêts. Afin de prévenir les risques de conflits d'intérêts et de permettre au Conseil d'Administration de délivrer une information de qualité aux actionnaires et aux marchés, chaque administrateur a l'obligation de déclarer au Conseil d'Administration dès qu'il en a connaissance, toute situation laissant apparaître ou pouvant laisser apparaître un conflit d'intérêt entre l'intérêt social et son intérêt personnel direct ou indirect.

En cas de conflit d'intérêt survenant après l'obtention de son mandat, le membre concerné et, le cas échéant, chaque membre des comités du Conseil d'Administration concerné, doit informer le Conseil d'Administration, s'abstenir de voter ou de participer aux délibérations correspondantes et, le cas échéant, en fonction de la nature du conflit d'intérêt, démissionner.

Les administrateurs doivent déclarer, avant chaque réunion du Conseil d'Administration, en fonction de l'ordre du jour, leurs éventuels conflits d'intérêts et à s'interdire de participer aux délibérations et au vote de tout sujet sur lequel ils seraient dans cette situation.

3.3.2. Le Comité d'audit

Le Comité d'audit est composé de deux (2) à cinq (5) membres. Il ne comporte aucun dirigeant mandataire social exécutif et est présidé par un membre indépendant. Au moins l'un de ses membres indépendants doit posséder des compétences particulières en matière financière, comptable ou de contrôle légal des comptes.

Depuis le 30 septembre 2025, le Comité d'audit est composé de trois (3) membres :

- **M. Xavier BOUTON** qui en est le Président
- **M. Louis RAME**
- **Mme Karine FENAL**

Le Comité d'audit a pour missions essentielles de :

- S'assurer de la pertinence et de la permanence des méthodes comptables adoptées pour l'établissement des comptes sociaux ou consolidés, ainsi que du traitement adéquat des opérations significatives au niveau du Groupe et des risques majeurs ;
- Vérifier que les procédures internes de collecte et de contrôle des informations sont bien appliquées et garantissent la fiabilité de celles-ci ;
- Analyser les documents financiers diffusés périodiquement par la Société ;
- Examiner les comptes sociaux et consolidés, le périmètre des sociétés consolidées ;
- Examiner les risques ;
- Examiner les plans d'audit interne du Groupe et le plan d'intervention des commissaires aux comptes ;
- Intervenir dans le contrôle interne et externe de la Société ;
- Donner un avis sur les propositions de nomination et renouvellement des commissaires aux comptes, le montant de leurs honoraires et les conditions de leur indépendance ;
- Examiner toute question de nature comptable qui lui est soumise par le Président ou le Directeur Général de la Société.

Le Comité se réunit au moins deux fois par an à l'occasion de l'arrêté des comptes semestriels et des comptes annuels.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, le Comité d'audit s'est réuni 2 fois.

3.4. Conventions réglementées et conventions courantes conclues à des conditions normales

3.4.1. Conventions règlementées

En application de l'article L. 225-38 du Code de commerce, les conventions réglementées suivantes ont été contractées et/ou poursuivies au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

3.4.1.1. Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

Prestations de services FSDV en faveur d'OPUPELUS

- **Date d'effet :** 1er juillet 2025
Personne concernée : Nicolas RAMÉ (*Directeur Général de FSDV, Président d'OPUPELUS*)
- **Objet :** Prestations dans l'intérêt d'OPUPELUS, accompagnement à la restructuration juridique, utilisation de la marque FSDV.
Montant facturé : 1,5 M€ HT.
- **Note :** L'approbation préalable du Conseil d'administration a été omise et sera régularisée a posteriori.

Protocole d'accord avec Messieurs Louis et Nicolas RAMÉ

- **Date d'effet :** 30 juin 2025
Personne concernée : Karine FENAL (*ex-Présidente du Directoire et actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieur à 10% de la Société*)
- **Objet :** Rapprochement entre la Société FSDV et le Groupe BMG, autorisé par le Conseil de surveillance le 20 mars 2025.

3.4.1.2. Conventions intervenues au cours de l'exercice en cours

Cession d'actions B'COWORKER par OPUPELUS à la Société

- **Date de signature :** 1er janvier 2026
Personne concernée : Nicolas RAMÉ (*Directeur Général de FSDV, Président d'OPUPELUS*)
- **Objet :** Cession de l'intégralité de la participation d'OPUPELUS dans B'COWORKER pour un prix d'un euro (1 €), autorisée par le Conseil d'administration le 18 novembre 2025.

Prestations de services FSDV en faveur de B'COWORKER

- **Date d'effet :** 1er janvier 2026
Personne concernée : Nicolas RAMÉ et Louis RAMÉ (*Dirigeants de FSDV, représentant légaux de B'COWORKER*)
- **Objet :** Assistance juridique, comptable, RH, informatique, communication et logistique.
- **Durée :** Un an au 31 décembre 2026, renouvelable par tacite reconduction.

Prestations de services FSDV en faveur de CIR PREFA

- **Date d'effet :** 1er janvier 2026
Personne concernée : Louis RAMÉ (*Président du Conseil d'Administration de FSDV, représentant légal de CIR PREFA*)
- **Objet :** Assistance juridique, comptable, RH, informatique, communication et logistique.
- **Durée :** Un an au 31 décembre 2026, renouvelable par tacite reconduction.

Prestations de services FSDV en faveur d'OPUPELUS et ses filiales

- **Date d'effet :** 1er janvier 2026
Personne concernée : Nicolas RAMÉ et Louis RAMÉ (*Dirigeants de FSDV et représentants légaux des filiales d'OPUPELUS*)
- **Objet :** Gestion d'actifs (asset management), assistance juridique, comptable, financière, RH, informatique, communication et logistique.
- **Durée :** Un an au 31 décembre 2026, renouvelable par tacite reconduction.

3.4.1.3. Conventions antérieures dont l'exécution ne s'est pas poursuivie au cours de l'exercice écoulé

- Convention d'avance de trésorerie avec les sociétés SOFINA et FAÏENCERIES DE SALINS

3.4.2. Conventions courantes conclues à des conditions normales

Le Conseil d'administration met en place une procédure permettant d'évaluer régulièrement si les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales remplissent bien ces conditions. Les personnes directement ou indirectement intéressées à l'une de ces conventions ne participent pas à son évaluation. La mise en œuvre de cette procédure est confiée à la direction juridique du Groupe et rappelle le cadre réglementaire applicable aux conventions susceptibles d'être conclues.

3.5. Rémunération et avantages des administrateurs et des dirigeants mandataires sociaux

3.5.1. Politique de rémunération des administrateurs et des dirigeants mandataires sociaux pour 2026 soumise au vote ex ante des actionnaires lors de l'assemblée générale du 4 juin 2026

3.5.1.1. Politique de rémunération des administrateurs de la Société

Les membres du Conseil d'Administration (en ce compris le Président du Conseil d'Administration) ont droit à une enveloppe globale de 50 000 € bruts par an à titre de rémunération de leur mandat ; étant précisé que, sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale Annuelle 2026, la répartition de cette enveloppe sera arrêtée par le Conseil d'Administration à la fin de l'exercice en fonction de l'assiduité de ses membres et le temps qu'ils consacrent à leur fonction, y compris l'éventuelle présence à des comités.

3.5.1.2. Politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux

M. Nicolas RAME (Directeur Général de la Société) et M. Louis RAME (Président du Conseil d'Administration de la Société) sont rémunérés selon le schéma suivant :

La société CAMBOL (913 489 282 RCS Angers) exerce les fonctions de mandataire social de l'essentiel des filiales du groupe. Aux termes d'une convention de mandat social en date du 1er juin 2023, CAMBOL perçoit une rémunération annuelle d'un montant global de 1.050.000 euros HT au titre des mandats sociaux exercés dans les filiales du groupe. La répartition de la contribution de chaque filiale à cette rémunération annuelle globale au titre d'un exercice N est déterminée sur la base de la valeur vénale des immeubles détenus par chaque filiale par rapport à la valeur vénale de l'ensemble des immeubles des filiales au 31 décembre N-1 (valeur déterminée par les experts immobiliers).

CAMBOL est détenue à hauteur de 50% par la société RANAE (888 932 605 RCS Angers – holding personnelle de M. Louis RAME) et par la société GRAINFOLLET (907 953 632 RCS Angers – holding personnelle de M. Nicolas RAME).

RANAE et GRAINFOLLET exercent respectivement les mandats de Président et de Directeur Général de CAMBOL. La société CAMBOL fixe discrétionnairement la rémunération allouée au titre de ces mandats, dans la limite du montant global facturé par CAMBOL aux filiales du groupe.

La Société TILPS est détenue à hauteur de 100% par Louis Ramé (934 954 090 RCS Dijon).

La Société TILPS exerce le mandat de Directrice Générale de la société CIR PREFA. La rémunération allouée au titre de son mandat est de 120.000 € HT au titre de l'exercice 2025.

3.5.2. Informations relatives à la rémunération des mandataires sociaux de la Société mentionnées à l'article L. 22-10-9 du Code de commerce soumises au vote ex post des actionnaires lors de l'assemblée générale du 4 juin 2026

3.5.2.1. Eléments de rémunération des membres du Conseil d'Administration et des membres du Conseil de surveillance au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025

La répartition de la rémunération des administrateurs et des membres du Conseil de surveillance est arrêtée en fonction de leur participation effective aux réunions du Conseil d'Administration ou du Conseil de surveillance, selon le cas.

	Conseil de surveillance ¹	Conseil d'administration ²
M. Louis RAME	-	10.000 €
M. Xavier BOUTON	625 €	10.000 €
Mme Karine FENAL	312,5 €	10.000 €
M. Stéphane REZNIKOW	625 €	10.000 €
Mme Anne-Laure VILLEMONTÉ	-	10.000 €
Mme Inga FENAL	312,5 €	-
TOTAL	1.875 €	50.000 €

(1) Jusqu'au 30 septembre 2025

(2) A compter du 30 septembre 2025

3.5.2.2. Eléments de rémunération et avantages des dirigeants mandataires sociaux de la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025

A l'exception de la rémunération perçue par M. Louis RAME au titre de sa participation aux réunions du Conseil d'administration conformément à ce qui est indiqué à la section 3.5.2.1 ci-dessus, il n'a pas perçu de rémunération au cours de l'exercice écoulé au titre de ses mandats de Président du Directoire jusqu'au 30 septembre 2025 et de Président du Conseil d'administration à compter du 30 septembre 2025.

L'ensemble des rémunérations perçues par les dirigeants mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 figurent ci-dessous :

	31 décembre 2025
M. Nicolas RAME – en tant que Directeur Général depuis le 30 septembre 2025 (et Directeur Général du Directoire du 30 juin 2025 au 30 septembre 2025)	- ³
M. Louis RAME – en tant que Président du Conseil d'administration depuis le 30 septembre 2025 (et Président du Directoire du 30 juin 2025 au 30 septembre 2025)	- ⁴
Mme Karine FENAL – en tant que Président du Directoire jusqu'au 30 juin 2025	7.500 €
– en tant que Vice-Président du Conseil de Surveillance du 30 juin 2025 au 30 septembre 2025	-
M. Alain PERON – en tant que Directeur Général du Directoire du 28 novembre 2024 au 30 juin 2025	65.000 €
M. Alain CANDELIER – en tant que Directeur Général du Directoire jusqu'au 28 novembre 2024	-
M. Xavier BOUTON – en tant que Président du Conseil de surveillance jusqu'au 30 septembre 2025	7.600 €
– en tant que Vice-Président du Conseil d'administration depuis le 30 septembre 2025	-

³ M. Nicolas RAME perçoit une rémunération versée par la société CAMBOL

⁴ M. Louis RAME perçoit une rémunération versée par les sociétés CAMBOL, et TILPS

3.5.3. Rémunérations versées ou attribuées au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 aux membres du Directoire/ Directeur Général et au Président du Conseil de surveillance/ Conseil d'Administration de la Société (vote ex post)

3.5.3.1. Synthèse des rémunérations des membres du Directoire / Directeur Général et du Président du Conseil de surveillance / Président du Conseil d'Administration de la Société au titre des exercices clos les 31 décembre 2025 et 31 mars 2025

	31 décembre 2025	31 mars 2025
M. Nicolas RAME – en tant que Directeur Général depuis le 30 septembre 2025 (et Directeur Général du Directoire du 30 juin 2025 au 30 septembre 2025)	- ³	-
M. Louis RAME – en tant que Président du Conseil d'administration depuis le 30 septembre 2025 (et Président du Directoire du 30 juin 2025 au 30 septembre 2025)	- ⁴	-
Mme Karine FENAL – en tant que Président du Directoire jusqu'au 30 juin 2025	7.500 €	30.000 €
- en tant que Vice-Président du Conseil de Surveillance du 30 juin 2025 au 30 septembre 2025	-	-
M. Alain PERON – en tant que Directeur Général du Directoire du 28 novembre 2024 au 30 juin 2025	65.000 €	5.000 €
M. Alain CANDELIER – en tant que Directeur Général du Directoire jusqu'au 28 novembre 2024	-	-
M. Xavier BOUTON – en tant que Président du Conseil de surveillance jusqu'au 30 septembre 2025	7.600 €	15.200 €
- en tant que Vice-Président du Conseil d'administration depuis le 30 septembre 2025	-	-

3.5.3.2. Rémunérations de chaque dirigeant mandataire social de la Société au titre des exercices clos les 31 décembre 2025 et 31 mars 2025

Le tableau suivant présente les rémunérations dues et versées aux membres du Directoire et aux présidents du Conseil de surveillance qui se sont succédé au titre des exercices clos les 31 décembre 2025 et 31 mars 2025 :

	Exercice clos le 31 mars 2025		Exercice clos le 31 décembre 2025	
	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés
M. Nicolas RAME – Directeur Général depuis le 30 septembre 2025 (et Directeur Général du Directoire du 30 juin 2025 au 30 septembre 2025)				
Rémunération fixe	-	-	-	-
Rémunération variable annuelle	-	-	-	-
Stock-options	-	-	-	-
Attribution gratuite d'actions	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

	Exercice clos le 31 mars 2025		Exercice clos le 31 décembre 2025	
	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés
M. Louis RAME – Président du Conseil d'administration depuis le 30 septembre 2025 (et Président du Directoire du 30 juin 2025 au 30 septembre 2025)				
Rémunération fixe	-	-	-	-
Rémunération variable annuelle	-	-	-	-
Stock-options	-	-	-	-
Attribution gratuite d'actions	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

	Exercice clos le 31 mars 2025		Exercice clos le 31 décembre 2025	
	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés
M. Xavier BOUTON – Président du Conseil de surveillance jusqu'au 30 septembre 2025				
Rémunération fixe	15.200 €	15.200 €	7.600 €	7.600 €
Rémunération variable annuelle	-	-	-	-
Stock-options	-	-	-	-
Attribution gratuite d'actions	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	15.200 €	15.200 €	7.600 €	7.600 €

	Exercice clos le 31 mars 2025		Exercice clos le 31 décembre 2025	
	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés
Mme Karine FENAL – Président du Directoire jusqu'au 30 juin 2025				
Rémunération fixe	30.000 €	30.000 €	7.500 €	7.500 €
Rémunération variable annuelle	-	-	-	-
Stock-options	-	-	-	-
Attribution gratuite d'actions	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	30.000 €	30.000 €	7.500 €	7.500 €

	Exercice clos le 31 mars 2025		Exercice clos le 31 décembre 2025	
	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés
M. Alain PERON – Directeur Général du Directoire du 28 novembre 2024 au 30 juin 2025				
Rémunération fixe	5.000 €	5.000 €	15.000 €	15.000 €
Rémunération variable annuelle	-	-	50.000 €	50.000 €
Stock-options	-	-	-	-
Attribution gratuite d'actions	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	5.000 €	5.000 €	65.000 €	65.000 €

	Exercice clos le 31 mars 2025		Exercice clos le 31 décembre 2025	
	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés
M. Alain CANDELIER – Directeur Général du Directoire jusqu'au 28 novembre 2024				
Rémunération fixe	79.200 €	79.200 €	-	-
Rémunération variable annuelle	-	-	-	-
Stock-options	-	-	-	-
Attribution gratuite d'actions	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	79.200 €	79.200 €	-	-

3.5.3.3. Rémunérations perçues par les membres du Conseil d'Administration / de surveillance au cours des exercices clos les 31 décembre 2025 et 31 mars 2025

Les rémunérations (anciens jetons de présence) et autres éléments de rémunérations perçus par les membres du Conseil de surveillance / Conseil d'Administration de la Société (ainsi que le rappel des rémunérations perçues par M. Louis RAME et par Mme Karine FENAL au titre de leur mandat de Président du Directoire pour lequel l'information détaillée figure en section 5.5.3.2 ci-dessus) au cours des exercices clos les 31 décembre 2025 et 31 mars 2025 sont synthétisées ci-dessous.

	Exercice clos le 31 mars 2025		Exercice clos le 31 décembre 2025	
	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés (1)
M. Louis RAME – En tant que Président du Conseil d'administration depuis le 30 septembre 2025				
Jetons de présence	-	-	10.000 €	10.000 €
Autres rémunérations	-	-	-	-
TOTAL	-	-	10.000 €	10.000 €

	Exercice clos le 31 mars 2025		Exercice clos le 31 décembre 2025	
	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés (1)
M. Xavier BOUTON				
En tant que Vice-Président du Conseil d'administration depuis le 30 septembre 2025				
Jetons de présence	-	-	10.000 €	10.000 €
Autres rémunérations	-	-	-	-
En tant que Président du Conseil de surveillance jusqu'au 30 septembre 2025				
Jetons de présence	1.250 €	1.250 €	625 €	- €
Autres rémunérations	15.200 €	15.200 €	7.600 €	7.600 €
TOTAL	16.450 €	16.450 €	18.225 €	17.600 €

	Exercice clos le 31 mars 2025		Exercice clos le 31 décembre 2025	
	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés (1)
Mme Karine FENAL En tant que Président du Directoire jusqu'au 30 juin 2025				
Jetons de présence	-	-	-	-
Autres rémunérations	30.000 €	30.000 €	7.500 €	7.500 €
En tant que Vice-Président du Conseil de Surveillance du 30 juin 2025 au 30 septembre 2025				
Jetons de présence	-	-	312,5 €	- €
Autres rémunérations	-	-	-	-
En tant que membre du Conseil d'administration depuis le 30 septembre 2025				
Jetons de présence	-	-	10.000 €	10.000 €
Autres rémunérations	-	-	-	-
TOTAL	30.000 €	30.000 €	17.812,5 €	17.500 €

	Exercice clos le 31 mars 2025		Exercice clos le 31 décembre 2025	
	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés (1)
M. Stéphane REZNIKOW – en tant que membre du Conseil d'administration depuis le 30 septembre 2025 (et auparavant membre du Conseil de surveillance)				
Jetons de présence	1.250 €	1.250 €	10.000 €	10.000 €
Autres rémunérations	-	-	-	-
TOTAL	1.250 €	1.250 €	10.000€	10.000€

	Exercice clos le 31 mars 2025		Exercice clos le 31 décembre 2025	
	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés (1)
Mme Anne-Laure VILLEMONTÉ – en tant que membre du Conseil d'administration depuis le 30 septembre 2025				
Jetons de présence	-	-	10.000 €	10.000 €
Autres rémunérations	-	-	-	-
TOTAL	-	-	10.000 €	10.000 €

	Exercice clos le 31 mars 2025		Exercice clos le 31 décembre 2025	
	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés (1)
Mme Inga FENAL – en tant que Vice-Président du Conseil de surveillance jusqu'au 30 juin 2025				
Jetons de présence	1.250 €	1.250 €	312,5 €	- €
Autres rémunérations	-	-	-	-
TOTAL	1.250 €	1.250 €	312,5 €	€

(1) Montants versés au jour du présent rapport

3.6. Informations complémentaires relatives au gouvernement d'entreprise

3.6.1. Opérations réalisées sur les titres de la Société par les dirigeants ou administrateurs et les personnes qui leur sont liées

Aucune opération sur les titres de la Société réalisée par les dirigeants ou administrateurs de la Société n'a été portée à la connaissance de la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

3.6.2. Délégations et autorisations consenties au Directoire

Objet	Date	Durée	Montant maximum	Usage par le Conseil d'administration
Autorisation à conférer au Directoire de la Société en vue de l'achat par la Société de ses propres actions, sous condition suspensive et avec effet à compter de la date de réalisation de l'Apport	AGM 30 juin 2025 (14 ^{ème} résolution)	18 mois à compter de l'AGM	10% du capital social	Mise en œuvre d'un contrat de liquidité avec Portzamparc à compter du 5 novembre 2025
Autorisation de réduction du capital par voie d'annulation des actions auto-détenues	AGM 30 juin 2025 (15 ^{ème} résolution)	18 mois à compter de l'AGM	10% du capital social par période de 24 mois	Néant
Délégation de compétence au Conseil d'administration pour décider l'émission avec maintien du droit préférentiel de souscription d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance	AGM 30 septembre 2025 (14 ^{ème} résolution)	26 mois à compter de l'AGM	Montant maximum des augmentations de capital : 30.000.000 € ---- Montant maximum des émissions de titres de créance : 50.000.000 €	Néant
Délégation de compétence au Conseil d'administration pour décider l'émission avec suppression du droit préférentiel de souscription d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société	AGM 30 septembre 2025 (15 ^{ème} résolution)	26 mois à compter de l'AGM	Montant maximum des augmentations de capital : 30.000.000 € ---- Montant maximum des émissions de titres de créance : 50.000.000 €	Néant
Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription	AGM 30 septembre 2025 (16 ^{ème} résolution)	26 mois à compter de l'AGM	15 % de l'émission initiale	Néant
Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital sans droit préférentiel de souscription en rémunération d'apports en nature portant sur des titres de capital et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital	AGM 30 septembre 2025 (17 ^{ème} résolution)	26 mois à compter de l'AGM	50.000.000 €	Néant

Délégation de compétence au Conseil d'administration pour décider l'émission avec suppression du droit préférentiel de souscription d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, par offre au public autre que celles mentionnées à l'article L. 411-2 1° du Code monétaire et financier	AGM 30 septembre 2025 (18 ^{ème} résolution)	26 mois à compter de l'AGM	Montant maximum des augmentations de capital : 30.000.000 € ---- Montant maximum des émissions de titres de créance : 50.000.000 €	Néant
Délégation de compétence au Conseil d'administration pour décider l'émission avec suppression du droit préférentiel de souscription d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, par placement privé visé à l'article L. 411-2 1° du Code monétaire et financier	AGM 30 septembre 2025 (19 ^{ème} résolution)	26 mois à compter de l'AGM	Montant maximum des augmentations de capital : 30.000.000 € ---- Montant maximum des émissions de titres de créance : 50.000.000 €	Néant
Limitation globale des autorisations des augmentations de capital social susceptibles d'être réalisées en vertu des autorisations conférées par les quatorzième à dix-neuvième résolutions de l'AGM du 30 septembre 2025	AGM 30 septembre 2025 (21 ^{ème} résolution)	-	50.000.000 €	Néant
Autorisation au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription	AGM 30 septembre 2025 (22 ^{ème} résolution)	38 mois à compter de l'AGM	1 % du capital social	Néant

3.6.3. Informations susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

La Société détient, au 31 décembre 2025, 8.101 actions d'autocontrôle (affectées au contrat de liquidité).

Un droit de vote double est dévolu à toutes les actions détenues au nominatif depuis au moins deux (2) ans. Le total des droits de vote double au 31 décembre 2025 était de 29.407.

Le Conseil d'administration a été autorisée, par l'assemblée générale du 30 juin 2025, à procéder à un programme de rachat d'actions à hauteur de 10 % du capital de la Société. Le renouvellement de cette autorisation sera demandé à l'Assemblée Générale Annuelle 2026.

3.6.4. Participation aux assemblées et exercice du droit de vote

Tout actionnaire a le droit d'assister aux assemblées générales et peut choisir une des trois modalités suivantes de participation : assister personnellement à l'assemblée, donner pouvoir (procuration) au président de l'assemblée générale ou à toute personne physique ou morale de son choix, ou voter par correspondance.

Le Conseil d'administration peut également décider que les actionnaires peuvent participer et voter à toute assemblée générale par visioconférence et/ou télétransmission dans les conditions fixées par les dispositions légales ou réglementaires. Dans ce cas sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les actionnaires qui participent à l'assemblée par visioconférence ou par des moyens de télécommunication dans les conditions prévues par les dispositions légales ou réglementaires.

3.6.5. Franchissements de seuils

M. Louis RAME a déclaré avoir franchi individuellement en hausse, le 30 juin 2025, les seuils de 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30% et 1/3 du capital et des droits de vote de la Société FSDV et détenir, individuellement, 7.142.834 actions FSDV représentant autant de droits de vote, soit 49,48% du capital et 49,29% des droits de vote de la Société.⁵

De même, M. Nicolas RAME a déclaré avoir franchi individuellement en hausse, le 30 juin 2025, les seuils de 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30% et 1/3 du capital et des droits de vote de la Société FSDV et détenir, individuellement, 7.142.834 actions FSDV représentant autant de droits de vote, soit 49,48% du capital et 49,29% des droits de vote de la Société.⁶

Le même jour, le concert composé de M. Louis RAME et M. Nicolas RAME a déclaré avoir franchi en hausse les

seuils de 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 1/3, 50%, 2/3, 90% et 95% du capital et des droits de vote de la Société et détenir 14.285.668 actions FSDV représentant autant de droits de vote, soit 98,96% du capital et 98,59% des droits de vote de la Société.⁷

Ces franchissements de seuils résultent de la souscription de 7.142.834 actions FSDV par voie d'apport en nature de 89.999 actions de la société Opupelus, approuvé par l'assemblée générale mixte tenue par FSDV le 30 juin 2025.

L'opération d'apport rémunéré en actions FSDV, qui a donné lieu au franchissement en hausse des seuils de 30% du capital et des droits de vote de FSDV par M. Louis RAME et M. Nicolas RAME, a fait l'objet d'une dérogation au dépôt obligatoire d'un projet d'offre publique.⁸

⁵ Sur la base d'un capital composé de 14.435.918 actions représentant 14.490.075 droits de vote au 30 juin 2025, en application du 2e alinéa de l'article 223-II du règlement général.

⁶ Sur la base d'un capital composé de 14.435.918 actions représentant 14.490.075 droits de vote au 30 juin 2025, en application du 2e alinéa de l'article 223-II du règlement général.

⁷ Sur la base d'un capital composé de 14.435.918 actions représentant 14.490.075 droits de vote au 30 juin 2025, en application du 2e alinéa de l'article 223-II du règlement général.

⁸ D&I225C0941

3.6.6. Relations avec les Investisseurs

Le site Internet <https://fsdv.fr/> comprend un volet destiné à la communication financière régulièrement mis à jour.

Il permet d'obtenir et de télécharger l'information financière du Groupe, communiqués, rapports financiers annuels et semestriels.

4

COMPTES CONSOLIDÉS 2025

4.1	Comptes consolidés	77
4.2	Annexes aux comptes consolidés	83

4. COMPTES CONSOLIDÉS 2025

4.1. Comptes consolidés

4.1.1. Etat de la situation financière consolidée : Actif

ACTIF (en K€)		Notes	31/12/2025 Net	31/12/2024 Net	Ecart N/N-1 K € %	
ACTIFS NON COURANTS	Immobilisations incorporelles					
	Logiciels	4.2.7	804	796	8	1%
	Goodwill	4.2.6	645	-	645	
	Autres immo. incorporelles					
	Immeubles de placement	4.2.8	859 581	824 862	34 719	4%
	Droits d'utilisation des actifs loués	4.2.11	8 899	9 028	-128	-1%
	Immobilisations corporelles					
	Immeubles détenus en propre	4.2.9	12 262	12 781	-518	-4%
	Autres immobilisations corporelles	4.2.10	10 290	11 626	-1 336	-11%
	Immobilisations en cours	4.2.10	284	92	192	208%
	Actifs financiers					
	Autres participations	4.2.13	300	300	0	0%
	Autres titres immobilisés	4.2.13	1 942	3 119	-1 177	-38%
Autres actifs financiers	4.2.13	10 525	11 287	-762	-7%	
Impôts différés actifs	4.2.13.5	7 297	926	6 371	688%	
Total I			912 830	874 816	38 014	4%
ACTIFS COURANTS	Stocks					
	D'immeubles		-	-		
	De matières premières et produits finis	4.2.13.4	883	981	-98	-10%
	Créances					
	Clients et autres débiteurs	4.2.13.6	25 781	24 357	1 423	6%
	Actifs sur contrat	4.2.13.7	731	812	-81	-10%
	Autres créances	4.2.14	6 326	8 383	-2 057	-25%
	Autres actifs courants	4.2.14	832	1 668	-836	-50%
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.2.15	17 435	15 012	2 424	16%	
Total II			51 989	51 213	775	2%
Immeubles détenus en vue de la vente	4.2.12	30 505	20 007	10 498	52%	
Total III			30 505	20 007	10 498	52%
Total des actifs (I + II + III)			995 324	946 037	49 287	5%

4.1.2. Etat de la situation financière consolidée : Passif

PASSIF (en K€)		Notes	31/12/2025	31/12/2024	Ecart N/N-1	
					K €	%
CAPITAUX PROPRES	Capital	4.2.16	28	30	-3	-9%
	Primes liées au capital	4.2.6.2	2 602	-		
	Réserves consolidées		305 222	380 647	-75 424	-20%
	Résultat net part du groupe		21 688	-48 551	70 239	-145%
	Capitaux propres part du groupe		329 540	332 126	-2 586	-1%
	Parts réserves		26 244	- 0	26 245	NS
	Parts résultat		2 234	0	2 234	NS
	Participations ne donnant pas le contrôle		28 479	0	28 479	NS
	Total I		358 019	332 126	25 892	8%
PASSIFS NON COURANTS	Emprunts et dettes financières	4.2.18				
	Emprunts obligataires	4.2.18.3	-	-		
	Emprunts auprès des établissements de crédit	4.2.18.3	376 504	389 830	-13 325	-3%
	Autres emprunts et dettes assimilées		2 728	2 989	-261	-9%
	Dettes sur droit d'utilisation	4.2.18.3	9 059	9 101	-42	0%
	Instruments financiers dérivés	4.2.18.8	1 938	3 316	-1 377	-42%
	Dépôts de garantie	4.2.18.9	9 362	9 119	243	3%
	Autres dettes		60		60	
	Avantages du personnel	4.2.20	281	266	15	6%
	Provisions pour risques et charges					
Impôts différés passifs	4.2.13.5	103 718	94 680	9 038	10%	
	Total II		503 651	509 300	-5 649	-1%
PASSIFS COURANTS	Emprunts et dettes financières					
	Emprunts auprès des établissements de crédit	4.2.18.3	81 803	39 115	42 689	109%
	Emprunts obligataires	4.2.18.3	-	6 000	-6 000	-100%
	Intérêts courus		2 055	2 105	-49	-2%
	Autres emprunts et dettes assimilés		306	501	-195	-39%
	Dettes sur droit d'utilisation	4.2.18.3	490	511	-22	-4%
	Dépôts de garantie	4.2.18.9	3 338	2 778	560	20%
	Dettes financières diverses	4.2.19	4 000	4 060	-60	-1%
	Dettes d'exploitation					
	Dettes fournisseurs et autres créditeurs	4.2.19	11 210	18 449	-7 240	-39%
	Dettes fiscales et sociales	4.2.19	8 887	8 273	614	7%
	Autres dettes	4.2.19	460	1 104	-644	-58%
	Autres Passifs courants	4.2.14	18 732	18 715	17	0%
Passifs sur contrats	4.2.13.7	395	67	328	490%	
	Total III		131 674	101 677	29 997	30%
Passifs destinés à être cédés			1 980	2 933	-953	-32%
	Total IV		1 980	2 933	-953	-32%
	Total des passifs et des capitaux propres (I + II + III+ IV)		995 324	946 037	49 287	5%

4.1.3. Etat du résultat net consolidé

COMPTE DE RESULTAT (en K€)	Notes	31/12/2025	31/12/2024	Ecart N/N-1	%
Revenus locatifs		59 378	57 676	1 702	3%
Charges locatives nettes non refacturées		-2 132	-4 566	2 435	53%
Refacturation de charges		22 774	19 603	3 171	16%
Charges locatives		-24 906	-24 169	-737	-3%
Frais de gestion refacturés		1 947	1 764	183	10%
Chiffre d'affaires locatif net		59 194	54 874	4 320	8%
Chiffre d'affaires promotion immobilière		1 078	538	541	101%
Revenus Foncière	4.2.21.1	60 272	55 412	4 861	9%
Vente de services de coworking		5 932	5 546	386	7%
Revenus locatifs Coworking	4.2.21.2	5 932	5 546	386	7%
Construction d'immeubles préfabriqués					
Production vendue de biens		2 513	1 849	663	36%
Production vendue de services		2 675	3 152	-477	-15%
Revenus sur construction des immeubles	4.2.21.3	5 188	5 002	186	4%
Revenus consolidés		71 392	65 959	5 433	8%
Achats consommés	4.2.22	-2 579	-4 313	1 734	40%
Services extérieurs	4.2.22	-11 077	-14 766	3 688	25%
Impôts et taxes	4.2.22	-773	-845	72	9%
Frais de personnel	4.2.22	-10 110	-8 960	-1 150	-13%
Dotations aux amortissements et provisions	4.2.22	-6 270	-5 064	-1 206	-24%
Autres produits et charges d'exploitation	4.2.22	-219	531	-750	-141%
Résultat opérationnel courant avant cession d'actif et variation de valeurs		40 365	32 543	7 822	24%
Résultat des cessions	4.2.12.3	10 388	-1 144	11 532	
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles	4.2.8	-2 827	-58 964	56 137	95%
Résultat opérationnel courant		47 925	-27 565	75 491	274%
Autres prod. et ch. Opérationnels non courants		-	1 505	-1 505	
Dépreciation du goodwill	4.2.6.2	-726	-20 871	20 145	97%
Résultat opérationnel		47 199	-46 931	94 130	201%
Produits financiers	4.2.23	907	1 230	-323	-26%
Coût de l'endettement financier brut	4.2.23	-22 442	-22 408	-34	0%
Coût de l'endettement financier net		-21 535	-21 179	-357	2%
Autres produits et charges financiers		577	675	-98	-15%
Résultat Financier		-20 958	-20 503	-455	2%
Impôt sur les résultats	4.2.24	-2 319	18 884	-21 202	-112%
RÉSULTAT NET		23 922	-48 551	72 473	149%
Participations ne donnant pas le contrôle		2 234	-	2 234	
Résultat net attribuable aux actionnaires de la société		21 688	-48 551	70 239	145%
RÉSULTAT NET PAR ACTION					
Résultat net de base par action en euros		2,94	-242,75		
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires		7 382 914	200 000		
RÉSULTAT NET PAR ACTION DILUÉE					
Résultat net de base par action diluée en euros		2,94	-242,75		
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires		7 382 914	200 000		

4.1.4. Etat du résultat global consolidé

RÉSULTAT GLOBAL	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net de la période (en k€)		23 922	-48 551
<i>dont résultat net de la période (en k€) part du groupe</i>		<i>21 688</i>	<i>-48 551</i>
<i>dont résultat net de la période (en k€) part participations ne donnant pas le contrôle</i>		<i>2 234</i>	<i>-</i>
Autres éléments du résultat global (en k€)*		736	-188
<i>dont part du groupe</i>		<i>652</i>	<i>-188</i>
<i>dont participations ne donnant pas le contrôle</i>		<i>84</i>	<i>-</i>
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL (en k€)		24 658	-48 738

4.1.5. Tableau des flux de trésorerie consolidés

Tableau de flux de trésorerie consolidé (en K€)	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net total des entités consolidées		23 922	-48 551
Dotations nettes aux amortis. dépr. et provisions dont :		5 386	25 327
Dépreciation écarts d'acquisition	4.2.6.2	726	20 871
Dotations aux amortissements		4 659	4 475
(-) Reprises aux dépréciations financières		-	-20
Eléments calculés ou gains/pertes liés aux var. de juste valeur	4.2.8	2 827	58 964
Élimination des plus ou moins values de cessions d'actifs	4.2.12.3	-10 388	183
CAF après coût de l'endettement financier		21 747	35 923
Coût de l'endettement financier	4.2.23	22 442	22 071
Charge d'impôt de la période, y compris impôts différés	4.2.24	2 031	-18 884
CAF avant coût de l'endettement financier et impôt		46 220	39 110
Variation du BFR		-10 113	4 964
Variation de l'impôt payé		-9	-31
FLUX NET DE TRESORERIE GENERALE PAR L'EXPLOITATION (I)		36 098	44 043
Augmentation d'immeubles de placement		-53 230	-43 822
Acquisitions d'immobilisations incorporelles		-294	-
Acquisitions d'immobilisations corporelles		-1 450	-2 893
Acquisition autres immobilisations financières		-240	-
Réduction autres immos financières		946	-
Cessions d'immeubles de placement	4.2.12.3	27 907	34 960
incidence des entrées de périmètre (share deal)	4.2.4.1	-8 370	-
FLUX NET DE TRESORERIE GENERALE PAR L'INVESTISSEMENT (II)		-34 731	-11 755
Variation nette des emprunts et dettes assimilées			
Émissions d'emprunts et autres dettes assimilées	4.2.18.3	67 710	111 576
Remboursements d'emprunts et autres dettes assimilées	4.2.18.3	-45 875	-123 394
Variation compte courants associés		-194	295
Variation des Intérêts payés		-22 397	-20 904
Variation des autres dettes		-5 671	-
Dividendes versés de la société mère	4.2.16.2	-4 000	-2 500
Augmentations / réductions de capital		11 489	-
FLUX NET DE TRESO. GENERALE PAR LES OPERATIONS DE FINANCEMENT(III)		1 063	-34 927
Variation de change sur la trésorerie (IV)		-	-
Variation de change sur autres postes du bilan		-	-
INCIDENCE DES VARIATIONS DE CHANGE (IV)			
VARIATION DE FLUX TRÉSORERIE (I + II + III + IV)		2 430	-2 639
Trésorerie : ouverture		15 007	17 624
Trésorerie : correction à-nouveaux / reclassements		-2	22
Trésorerie : clôture		17 435	15 007

4.1.6. Tableau de variation des capitaux propres consolidés

Variation de l'actif net réévalué (en K€)	Capital	Primes liées au capital	Réserves de consolidation groupe	Réserves de réévaluation	Résultat net (Part du groupe)	Capitaux propres (Part du groupe)	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres
Capitaux propres au 01/01/2024	28	-	419 931	-2 389	-34 171	383 402	29	383 431
<i>Résultat</i>					-48 551	-48 551		
<i>Autres éléments du résultat global</i>				-189		-189		
Total résultat				-189	-48 551	-48 740		-48 740
<i>Affectation du résultat N-1</i>			-34 171		34 171			
<i>Distribution/ brut versé</i>			-2 500			-2 500		
Ensemble des transactions avec les associés			-36 671		34 171	-2 500		-2 500
<i>Autres</i>			-36			-36		-36
<i>Impact SIGMA III</i>							-29	-29
<i>Incidence des acquisitions à des minoritaires</i>								
Capitaux propres au 31/12/2024	28	-	383 225	-2 578	-48 551	332 126	-	332 126
Capitaux propres au 01/01/2025	28	-	383 225	-2 578	-48 551	332 126	-	332 126
<i>Résultat</i>					21 688	21 688	2 234	
<i>Autres éléments du résultat global</i>				652		652	84	
Total résultat				652	21 688	22 340	2 319	24 658
<i>Affectation du résultat N-1</i>			-48 551		48 551			
<i>Distribution/ brut versé</i>			-4 000			-4 000		
Ensemble des transactions avec les associés			-52 551		48 551	-4 000		-4 000
Autres		2 602	-20 926	-2 599		-20 926	26 160	5 234
<i>Entrée de périmètre</i>			-10			-10	4 000	
<i>Variation de capital</i>			10 340			10 340	1 149	
<i>Impact SIGMA IV</i>			110			110		
<i>Impact apport titres Opupelus 30/06/2025</i>		2 602		-2 599				
<i>Incidence variation de taux d'intérêt</i>			-31 367			-31 367	21 012	
Capitaux propres au 31/12/25	28	2 602	309 748	-4 526	21 688	329 540	28 479	358 019

4.2. Annexes aux comptes consolidés

4.2.1. Faits marquants

4.2.1.1. Rapprochement entre FSDV et BMG intervenu le 30 juin 2025

Le 30 juin 2025, la société FSDV et le Groupe BMG ont réalisé leur rapprochement via l'apport en nature par Monsieur Louis RAME et Monsieur Nicolas RAME à FSDV de 179.998 actions de la société Opupelus (holding du Groupe BMG), représentant 89,999% de son capital et de ses droits de vote (l'« Apport »), donnant naissance à un groupe français coté sur Euronext Paris dans le secteur de l'immobilier.

Ce rapprochement a été traité comptablement comme une acquisition inversée conformément aux dispositions de la norme IFRS 3, dans la mesure notamment où, à la suite du rapprochement, les actionnaires d'Opupelus, Monsieur Louis RAME et Monsieur Nicolas RAME, ont pris le contrôle de FSDV.

Sur le plan juridique, FSDV reste (même après l'opération d'acquisition inversée) l'émetteur d'instruments financiers cotés sur Euronext Paris.

Comptablement, suivant la norme internationale IFRS 3, la société « cible » et la société « acquéreuse » sont distinguées. Au cas présent Opupelus a été définie société « acquéreuse » et FSDV société « cible ». Cette identification entre société acquéreuse et société cible détermine le traitement comptable et les positions financières des sociétés au moment du regroupement d'entreprises. L'acquéreur devient la référence comptable et les chiffres comparatifs sont établis sur cette base.

Par conséquent, l'acquéreur juridique (FSDV) devient la société acquise ou cible au niveau comptable, et vice versa, la société acquise juridiquement (Opupelus) devient l'acquéreur comptable. Il en résulte que :

- Bien que ces états financiers consolidés soient publiés au nom de FSDV, l'activité du Groupe FSDV est la poursuite de celle d'Opupelus (Groupe BMG). Par conséquent, les informations financières comparatives présentées dans les états financiers consolidés annuels sont celles d'Opupelus.
- Le capital social du nouvel ensemble consolidé correspond au capital social de l'acquéreur sur le plan comptable, soit celui de la société Opupelus post-opération d'apport.

4.2.1.2. La fin du projet SIGMA

Désormais finalisé, le projet SIGMA (restructuration interne du groupe BMG) a permis de réorganiser l'ensemble du patrimoine du groupe et de classer les actifs du groupe dans trois sous holding (filiales à 100 % de la SAS Opupelus) :

- SAS BMG Bureaux : portant les bureaux
- SAS BMG Logistique : portant les entrepôts
- SAS BMG Activité : portant les locaux d'activité

Le nombre de structures juridiques a été réduit au maximum afin de faciliter la gestion, l'analyse économique des secteurs d'activité, mais aussi et surtout gagner en transparence vis-à-vis des parties prenantes.

Mené sur une période de 3 ans, le projet a également permis de simplifier la gestion de la dette en ayant recours à des financements structurés dans le but de relever le niveau de dette.

Au mois de mars 2025, ce sont les entités SCI O St Priest et SCI Charlemagne qui ont été fusionnées dans la SAS BMG Bureaux.

4.2.1.3. Refinancements

Au cours de l'année 2025, le Groupe a sécurisé plusieurs opérations de financement structurantes visant à soutenir le développement et l'optimisation de son patrimoine immobilier :

- La mise en place d'un refinancement de 11 M€ auprès de AXA Banque portant sur 8 immeubles de bureaux ;
- L'obtention d'un financement de 6,9 M€ auprès de BNP Paribas destiné au chantier SPI situé à Mérignac ;
- Un financement de 4,5 M€ dans le cadre de l'acquisition de l'actif « Archimède » à Mérignac ;
- Un refinancement complémentaire de 8 M€ auprès de BNP Paribas portant sur 5 immeubles de bureaux ;
- La mise en place d'un lease-back de 9,9 M€ auprès de La Banque Postale portant sur un immeuble situé à Montéleger ;
- La signature d'un crédit-bail immobilier de 4,1 M€ auprès de La Banque Postale portant sur un immeuble situé à Longvic ;
- La mise en place d'un nouveau crédit-bail immobilier de 3 M€ auprès de Alsabail portant sur deux immeubles situés à Strasbourg.

Ces opérations illustrent la capacité du groupe à diversifier ses sources de financement afin d'accompagner sa stratégie de développement, d'optimiser la structure de sa dette et de soutenir la valorisation de son portefeuille d'actifs. Ces financements présentent majoritairement des maturités longues et un profil amortissable, contribuant à lisser le profil d'endettement du Groupe.

4.2.2. Contexte de l'élaboration des états financiers consolidés

4.2.2.1. Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2025 sont établis conformément aux normes IFRS (International Financial Reporting Standards) et aux interprétations et décisions de l'IFRS IC (IFRS Interpretations Committee) telles qu'adoptées dans l'Union européenne.

Les principes et méthodes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2025 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024, à l'exception des normes, amendements de normes et interprétations dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2025.

Les comptes consolidés sont établis selon le principe du coût historique, à l'exception des instruments financiers dérivés, des immeubles de placement et certains actifs financiers qui sont estimés à leur juste valeur.

Ces comptes ont été arrêtés selon le principe de continuité d'exploitation.

Les états financiers consolidés, couvrant la période du 1er janvier au 31 décembre, ont été arrêtés par le conseil d'administration le 23 avril 2026.

L'Euro est la monnaie de présentation et de fonctionnement de la société mère et de ses filiales. L'ensemble des comptes consolidés du groupe FSDV sont présentés en kilo€.

Toutes les sociétés du Groupe clôturent leur exercice comptable annuel au 31 décembre.

4.2.2.2. Nouvelles normes, interprétations et décisions de l'IFRS IC

Les nouvelles normes et amendements de normes existantes adoptées par l'Union européenne et d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025 consistent en des amendements à IAS 21 « Effets des variations des cours des monnaies étrangères » relatifs à l'absence de convertibilité. Son application n'a pas d'effet sur les états financiers du Groupe et leurs notes.

Par ailleurs, l'IFRS Interpretation Committee (IFRS IC) a publié deux décisions définitives : Ces interprétations n'ont pas d'impact sur les états financiers du groupe.

- **IAS 38** « Immobilisations incorporelles » traitant de la comptabilisation d'actifs incorporels résultant des engagements liés au climat ;
- **IAS 29** « Information financière dans les économies hyperinflationnistes » précisant l'évaluation des indicateurs des économies hyperinflationnistes.

Le Groupe a choisi de ne pas appliquer les nouvelles normes et amendements de normes existantes adoptés par l'Union européenne, d'application obligatoire postérieure au 31 décembre 2025 et pouvant être appliqués de manière anticipée. Il s'agit principalement des modifications à IFRS 9 « Instruments financiers » et à IFRS 7 « Instruments financiers : informations à fournir » traitant des contrats d'achat d'énergie renouvelable et clarifiant, notamment, la comptabilisation et la décomptabilisation des actifs et des passifs financiers en date de règlement. Elles n'auront pas d'effets sur les états financiers du groupe.

Normes publiées mais non encore applicables :

IFRS 18 « Présentation et informations à fournir dans les états financiers » est d'application obligatoire au 1er janvier 2027 sous réserve de l'homologation par l'Union Européenne. Elle consiste principalement en un changement significatif de présentation du compte de résultat, en de nouvelles informations à communiquer en annexe, notamment sur les indicateurs de performance, et en des modifications plus limitées du tableau des flux de trésorerie et du bilan. Le Groupe est en cours d'évaluation des principaux changements induits par l'application de ces nouvelles règles. A ce stade, il ne prévoit pas de l'appliquer par anticipation en 2026.

4.2.2.3. Application de la norme IFRIC 21

La société applique la norme IFRIC 21, adoptée par l'Union européenne en juin 2014. Cette norme constitue une interprétation de la norme IAS 37 « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels ». Elle porte entre autres sur le fait générateur et donc sur la date de comptabilisation d'un passif au titre d'une taxe. Selon cette interprétation, un passif au titre d'une taxe est à comptabiliser à la date du fait générateur.

4.2.3. Recours à des estimations

L'établissement des comptes consolidés, conformément aux principes établis par les IFRS telles qu'adoptées dans l'Union Européenne, implique que la Direction procède à un certain nombre d'estimations et retienne certaines hypothèses qui ont une incidence sur les montants portés à l'actif et au passif, et sur les montants portés aux comptes de produits et de charges au cours de l'exercice. Ces estimations sont basées sur l'hypothèse de la continuité d'exploitation et sont établies en fonction des informations disponibles lors de leur établissement.

Les principales estimations faites par la direction lors de l'établissement des états financiers portent notamment sur :

- Les hypothèses retenues pour la valorisation des immeubles de placement en tenant compte des capex,
- Les dépréciations d'actifs et les provisions,
- L'échéancier courant et non courant de certaines lignes de crédit en cours de tirage,
- La norme IFRS 16, les estimations pouvant porter sur le montant de la dette de loyer et notamment le taux d'actualisation utilisé et la détermination de la durée exécutoire des contrats,
- La juste valeur des instruments financiers,
- La reconnaissance des impôts différés actifs,
- L'évaluation des droits d'utilisation et des obligations locatives,
- Les critères permettant d'identifier un actif comme détenu en vue de la vente,
- Le calcul de l'avancement pour déterminer le chiffre d'affaires et la marge de l'activité construction.

La Direction revoit régulièrement ses estimations et appréciations afin de prendre en compte l'expérience passée et d'intégrer les facteurs jugés pertinents au regard des conditions économiques. Toutefois, les hypothèses ayant par nature un caractère incertain, les réalisations sont susceptibles de s'écarter des estimations.

Concernant l'activité construction, le chiffre d'affaires et la marge sont déterminés au moyen de la méthode de l'avancement.

4.2.4. Périmètre de consolidation et regroupements d'entreprise

4.2.4.1. Méthode de consolidation et variations de périmètre

Au 31 décembre 2025, le périmètre du Groupe comprend 23 entités. L'intégralité de ces entités sont en intégration globale.

Les variations de périmètre au cours de l'année correspondent à :

- Les fusions de SCI O St Priest et SCI Charlemagne dans BMG Bureaux
- L'acquisition inversée de Fayenceries Sarreguemines Digoin & Vitry et ses filiales Société des Faienceries de Salins et Société Financière Nantaise
- L'acquisition de SARL Jean Walter
- L'acquisition de la SCI Camel
- La création de la SCI Projet Immo 1

4.2.4.2. Périmètre de consolidation

N°	Forme	Nom de société	CP	Ville	RCS	Capital	Méthode	Intérêt	Intégration
4	SCI	VIENNOISE	49 220	Chambellay	Angers 389 452 699	914 694	IG	100%	90%
25	SAS	OPUPELUS HOLDING	49 220	Chambellay	Angers 392 057 295	30 490	IG	100%	100%
28	SCI	KRISTAL KOPF	49 220	Chambellay	Angers 449 867 134	2 400 000	IG	100%	90%
40	SCI	BRAGADIN	49 220	Chambellay	Angers 497 730 259	1 000 000	IG	100%	90%
47	SCI	ARENA	49 220	Chambellay	Angers 528 885 718	1 810 000	IG	100%	90%
48	SCI	BMG ACTIVITE	49 220	Chambellay	Angers 491 050 365	6 260 762	IG	100%	90%
51	SCI	AZUL	49 220	Chambellay	Angers 537 435 810	3 010 000	IG	100%	90%
66	SAS	BMG LOGISTIQUE	49 220	Chambellay	Angers 435 304 183	4 515 348	IG	100%	90%
86	SCI	O SOPHIA	49 220	Chambellay	Angers 802 022 178	1 100 000	IG	100%	90%
112	SAS	BMG BUREAUX	49 220	Chambellay	Angers 484 841 374	382 154	IG	100%	90%
117	SCI	BMG SERVON	49 220	Chambellay	Angers 821 262 508	5 525	IG	100%	90%
135	SCI	CHÂTEAU DU BOIS MONTBOURCHER	49 220	Chambellay	Angers 428 233 514	634 700	IG	100%	90%
140	SAS	B' COWORKER	49 220	Chambellay	Angers 882 169 402	1 986 444	IG	100%	90%
152	SAS	7 BOURDONNAIS	49 220	Chambellay	Angers 853 954 857	1 000	IG	100%	90%
162	SAS	CIRAKIS	49 220	Chambellay	Angers 922 525 837	2 010 000	IG	100%	90%
165	SAS	CIR PREFA	47 400	Fauillet	Agen 725 850 036	10 790 600	IG	100%	90%
167	SCI	DES ACACIAS	49 220	Chambellay	Angers 493 645 359	40	IG	100%	90%
168	SCI	CAMEL	49 220	Chambellay	Angers 939 812 574	10 000	IG	100%	90%
169	SCI	PROJET IMMO 1	49 220	Chambellay	Angers 978 071 934	100	IG	100%	90%
194	SA	FSDV	49 220	Chambellay	Angers 562 047 605	223 756 729	IG	90%	100%
195	SA	SOCIETES DES FAIENCERIES DE SALINS	49 220	Chambellay	Paris 625 480 223	152 500	IG	90%	100%
196	SA	SOCIETE FINANCIERE NANTAISE	49 220	Chambellay	Paris 302 220 652	426 192	IG	90%	100%
197	SARL	JEAN WALTER	49 220	Chambellay	Nanterre 808 214 433	159 534	IG	100%	90%
23 sociétés consolidées						261 356 812			

4.2.4.3. Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

Les soldes bilanciers et les produits et charges résultant des transactions intragroupes sont éliminés lors de la préparation des états financiers consolidés.

4.2.4.4. Classement au bilan

Les actifs devant être réalisés, consommés ou cédés dans le cadre du cycle normal d'exploitation ou dans les douze mois suivant la clôture, sont classés en « actifs courants ». Il en est de même pour les actifs détenus dans le but d'être cédés, la trésorerie ou les équivalents de trésorerie.

Tous les autres actifs sont classés en « actifs non courants ».

Les passifs devant être réglés dans le cadre du cycle normal d'exploitation ou dans les 12 mois suivant la clôture sont classés en « passifs courants ».

Le cycle normal d'exploitation du Groupe est de 12 mois.

Les impôts différés sont, quant à eux, toujours présentés en actifs ou passifs non courants.

4.2.5. Informations sur les secteurs opérationnels – IFRS 8

FSDV est un groupe immobilier intégré, et ses métiers (UGT) s'organisent autour des 3 pôles suivants :

- La Foncière
- Le Coworking
- La Construction

Les secteurs opérationnels par métier correspondent aux secteurs identifiés du Groupe et qui obéissent à une gestion distincte et propre. Cette information est utilisée aux fins d'affectation des ressources aux secteurs opérationnels et de l'évaluation de leur performance.

L'ensemble des cessions internes entre les différents métiers sont réalisées aux conditions normales de marché.

Les données des secteurs opérationnels suivent les mêmes règles comptables que celles utilisées pour les états financiers consolidés et décrites dans les notes aux états financiers.

La SAS Opupelus, est intégrée dans la consolidation au périmètre de la Foncière, bien que supportant tous les frais des fonctions supports. Cette affectation a été naturellement déterminée par deux critères : La Foncière est la première activité du Groupe en termes de chiffres d'affaires et de nombre de salariés, et la SAS Opupelus porte les charges de personnel de cette activité.

L'analyse financière s'appuie sur le résultat par activité. Concernant les actifs et passifs, la ventilation présentée au bilan IFRS est suffisamment détaillée pour permettre une lecture éclairée du bilan (juste valeur des immeubles de placement, trésorerie, dette, notamment) et des investissements.

4.2.5.1. Bilan sectoriel 2024

BILAN SECTORIEL ACTIF 2024 en k€	Clôture	Inter-activité	Total par activité	05 - Construction d'immeubles	05 - Coworking	05 - Foncière
Goodwill net						
Immobilisations incorporelles nettes	796		796	13	17	767
Immobilisations corporelles nettes	24 499		24 499	11 199	6 832	6 469
Droits d'utilisation nets	9 028		9 028			9 028
Immeubles de placement nets	824 862		824 862			824 862
Immobilisations financières nettes	14 705	-1 009	15 714	14	912	14 788
Participations nettes : entreprises associées						
Autres actifs nets non courants	926		926	663	1	263
Actif non courant	874 816	-1 009	875 825	11 888	7 761	856 176
Stocks et en-cours nets	981		981	981		
Clients et comptes rattachés nets	25 170	-9 395	34 565	3 476	949	30 140
Instruments financiers actif						
Autres créances et comptes de régularisation nets	10 051	-7	10 058	420	-46	9 685
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets	15 012		15 012	277	804	13 931
Actif courant	51 213	-9 402	60 616	5 153	1 707	53 756
Actifs nets non courants en vue de la vente	20 007		20 007			20 007
Total Actif	946 037	-10 411	956 448	17 041	9 467	929 939

BILAN SECTORIEL PASSIF 2024 en k€	Clôture	Inter-activité	Total par activité	05 - Construction d'immeubles	05 - Coworking	05 - Foncière
Capital	30		30			30
Primes liées au capital						
Ecart de réévaluation						
Réserves	380 647		380 647	724	3 133	376 790
Résultat net (Part du groupe)	-48 551		-48 551	-28 655	48	-19 943
Auto-contrôle						
Autres réserves						
Capitaux propres (Part du groupe)	332 126		332 126	-27 931	3 180	356 877
Intérêts ne conférant pas le contrôle						
Total des capitaux propres	332 126		332 126	-27 931	3 180	356 877
Engagements retraite et assimilés	266		266	197	2	67
Provisions non courantes						
Impôts différés - passif	94 680		94 680	48		94 632
Endettement non courant	401 937	-1 009	402 946	6 022	4 022	392 901
Dettes de location non courantes	9 101		9 101			9 101
Autres passifs non courants	3 316		3 316			3 316
Passif non courant	509 300	-1 009	510 309	6 268	4 024	500 017
Provisions courantes						
Endettement courant	50 558		50 558	7 459	722	42 377
Dettes de location courantes	511		511			511
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	18 449	-9 395	27 845	4 010	1 085	22 750
Instruments financiers passif						
Autres passifs courants	32 158	-7	32 165	7 286	-796	25 675
Passif courant	101 677	-9 402	111 080	18 756	1 011	91 312
Passifs non courants détenus en vue de la vente & act abandon.	2 933		2 933			2 933
Total Passif	946 037	-10 411	956 448	-2 907	8 216	951 139

4.2.5.2. Bilan sectoriel 2025

BILAN SECTORIEL 2025 - ACTIF en k€	31/12/2025	Intra-activité	Total activité	05 - Hold	05 - Construction d'immeubles	05 - Coworking	05 - Foncière
Goodwill net	645		645	645			
Immobilisations incorporelles nettes	804		804	5	18		781
Immobilisations corporelles nettes	22 837		22 837		10 506	6 115	6 216
Droits d'utilisation nets	8 899		8 899				8 899
Immeubles de placement nets	859 581		859 581				859 581
Immobilisations financières nettes	12 767	-1 037	13 803	213	17	937	12 636
Participations nettes : entreprises associées							
Autres actifs nets non courants	7 297		7 297	5 227	1 360	1	709
Actif non courant	912 830	-1 037	913 867	6 090	11 901	7 054	888 823
Stocks et en-cours nets	883		883		883		
Clients et comptes rattachés nets	26 512	-3 472	29 984	0	1 725	211	28 049
Instruments financiers actif							
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets	17 435		17 435	13	1 061	776	15 585
Actif courant	51 989	-4 746	56 735	270	-4 176	1 346	59 295
Actifs nets non courants en vue de la vente	30 505		30 505	1 000			29 505
Total Actif	995 324	-5 783	1 001 107	7 359	7 725	8 399	977 623

BILAN SECTORIEL 2025 - PASSIF en k€	31/12/2025	Intra-activité	Total activité	05 - Hold	05 - Construction d'immeubles	05 - Coworking	05 - Foncière
Capital	28		28	-3			30
Primes liées au capital	2 602		2 602	2 602			
Ecart de réévaluation							
Réserves	305 222		305 222	-526	-16 498	3 163	319 082
Résultat net (Part du groupe)	21 688		21 688	6 073	-4 016	-897	20 529
Auto-contrôle							
Autres réserves							
Capitaux propres (Part du groupe)	329 540		329 540	8 146	-20 514	2 266	339 642
Intérêts ne conférant pas le contrôle	28 479		28 479		-2 280	-83	30 841
Total des capitaux propres	358 019		358 019	8 146	-22 793	2 183	370 483
Engagements retraite et assimilés	281		281		197	4	81
Provisions non courantes							
Impôts différés - passif	103 718		103 718		41		103 677
Endettement non courant	388 594	-1 037	389 631		4 918	3 255	381 458
Dettes de location non courantes	9 059		9 059				9 059
Autres passifs non courants	1 999		1 999	60			1 939
Passif non courant	503 651	-1 037	504 688	60	5 156	3 258	496 213
Provisions courantes	197		197	197			
Endettement courant	87 502		87 502		6 565	749	80 188
Dettes de location courantes	490		490				490
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	11 210	-3 472	14 682	197	2 170	217	12 099
Instruments financiers passif							
Autres passifs courants	32 276	-1 274	33 550	3	6 404	-828	27 971
Passif courant	131 674	-4 746	136 420	397	15 138	138	120 747
Passifs non courants détenus en vue de la vente & act abandon	1 980		1 980				1 980
Total Passif	995 324	-5 783	1 001 107	8 603	-2 499	5 579	989 423

4.2.5.3. Compte de résultat sectoriel 2024

COMPTE DE RESULTAT SECTORIEL (en K€)	31/12/2024	Foncière	Construction d'immeubles préfabriqués	Coworking
Revenus nets	65 959	55 412	5 002	5 546
Achats consommés	-4 313	-373	-3 759	-181
Charges externes et autres charges	-14 766	-10 318	-3 439	-1 008
Charges de personnel	-8 993	-5 604	-2 513	-876
Impôts et taxes	-845	-556	-187	-102
Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions	-5 031	-2 654	-834	-1 543
Autres produits et charges opérationnels courants	531	295	226	9
Elimination intra-groupe	0	3 285	-138	-3 147
Résultat opérationnel courant avant cession d'actif et variation de valeurs	32 543	39 487	-5 641	-1 304
Autres produits et charges opérationnels non courants	1 505	1 176	332	-2
Eliminations intra-groupe (résultat opérationnel)	0	-2 000	0	2 000
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles	-58 964	-58 964	0	0
Résultat des cessions d'actifs	-1 144	-845	-38	-262
Dépreciation des écarts d'acquisition	-20 871	0	-20 871	0
Résultat opérationnel	-46 931	-21 145	-26 218	433
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	1 230	1 230	0	0
Coût de l'endettement financier brut	-22 408	-21 715	-534	-159
Coût de l'endettement financier net	-21 179	-20 486	-534	-159
Autres produits et charges financiers	675	675	0	0
Eliminations intra-groupe	0	725	-517	-208
Résultat financier	-20 503	-19 085	-1 051	-367
Impôts sur les résultats	18 884	18 623	256	5
Résultat net des activités poursuivies	-48 551	-21 608	-27 013	70
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle	0	0	0	0
Résultat net de l'ensemble consolidé	-48 551	-21 608	-27 013	70

4.2.5.4. Compte de résultat sectoriel 2025

COMPTE DE RESULTAT SECTORIEL (en K€)	31/12/2025	Holding	Construction	Coworking	Fonciere
Revenus nets	71 392	0	5 188	5 932	60 272
Achats consommés	-2 579	0	-2 357	-186	-37
Charges externes et autres charges	-11 077	-578	-2 021	-1 275	-7 202
Charges de personnel	-10 110	-128	-4 296	-943	-4 743
Impôts et taxes	-773	-23	-191	-11	-548
Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions	-6 270	196	-189	-1 540	-4 737
Autres produits et charges opérationnels	-219	-26	-87	-1	-104
Résultat opérationnel courant avant cession d'actif et variation de valeurs	40 365	-559	-3 953	1 976	42 902
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles	-2 827	107	0	0	-2 934
Résultat des cessions d'actifs	10 388	168	-36	0	10 256
Dépréciation du goodwill	-726	-726	0	0	0
Résultat opérationnel	47 199	-1 011	-3 990	1 976	50 224
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	907	0	0	0	907
Coût de l'endettement financier brut	-22 442	0	-426	-171	-21 846
Coût de l'endettement financier net	-21 535	0	-426	-171	-20 939
Autres produits et charges financiers	577	379	0	0	198
Résultat financier	-20 958	379	-426	-171	-20 741
Impôts sur les résultats	-2 319	5 211	586	-74	-8 042
Résultat net des activités poursuivies	23 922	4 578	-3 829	1 731	21 442
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle	2 234	0	-446	-100	2 780
Résultat net de l'ensemble consolidé	21 688	4 578	-3 383	1 831	18 662

La réconciliation entre le résultat sectoriel et le résultat consolidé s'établit comme suit : résultat des secteurs 23 922 K€, dont quote-part des intérêts ne conférant pas le contrôle -2 234 K€, résultat net part du groupe 21 688 K€. Les éliminations intra-activité de -5 783 K€ au bilan correspondent principalement aux créances et dettes réciproques entre les sociétés du Groupe.

4.2.6. Goodwill

4.2.6.1. Principe comptable

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition d'IFRS 3 révisée : lors de la première consolidation d'une entité dont le Groupe acquiert le contrôle, les actifs et les passifs, ainsi que les passifs éventuels, identifiables sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition. Les actifs incorporels sont spécifiquement identifiés dès lors qu'ils sont séparables de l'entité acquise ou résultent de droits légaux ou contractuels.

Ainsi, lors de la prise de contrôle d'une entreprise, la différence entre la quote-part d'intérêts de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs, passifs et passifs éventuels identifiables à la date de prise de contrôle, et le coût d'acquisition constitue un Goodwill représentatif d'avantages économiques futurs résultant d'autres actifs non identifiés individuellement et comptabilisés séparément. Le prix d'acquisition correspond au montant de la contrepartie transférée y compris, le cas échéant, les compléments de prix à leur juste valeur. Par ailleurs, les coûts directs liés à l'acquisition sont comptabilisés en charge de la période au cours de laquelle ils sont encourus.

Le Goodwill :

- Positif, est inscrit à l'actif du bilan et fait l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois par an,
- Négatif, est comptabilisé directement en produit.

La norme prévoit un délai de 12 mois à partir de la date d'acquisition quant à la comptabilisation définitive de l'acquisition ; les corrections et évaluations effectuées doivent être liées à des faits et circonstances existant à la date d'acquisition. Ainsi, au-delà de la période d'évaluation, un complément de prix est à comptabiliser en résultat de l'exercice sauf si sa contrepartie est un instrument de capitaux propres.

L'acquisition ou la cession de titres d'une entité qui demeure contrôlée avant et après ces opérations, est désormais considérée comme une transaction entre actionnaires comptabilisée en capitaux propres : elle n'impacte ni le goodwill, ni le compte de résultat. En cas de perte de contrôle, la participation résiduelle est évaluée à la juste valeur et le résultat de cession est comptabilisé au compte de résultat.

4.2.6.2. Composition et dépréciation du goodwill

Conformément à la norme IAS 36, les goodwill font l'objet de tests de perte de valeur au moins une fois par an et plus fréquemment s'il existe un indice de perte de valeur identifié.

Les goodwill au 31 décembre 2025

- Le Goodwill lié à l'acquisition de CIR PREFA

En date du 31 janvier 2023 un goodwill à hauteur de 20,8 M€ avait été constaté à l'actif du bilan consolidé à la suite de l'acquisition de l'activité de construction d'immeubles préfabriqués. Au regard de la perte constatée sur l'exercice et des perspectives de CIR Prefa le goodwill été déprécié à 100% dans les comptes consolidés du 31 décembre 2024.

En date du 30 juin 2025, Louis Ramé et Nicolas Ramé ont apporté 89,99 % de ses titres à FSDV.

- Le Goodwill lié l'acquisition inversé de FSDV

A la date d'acquisition :

- FSDV a émis 14 285 668 actions en échange de 179 998 actions de BMG,
- Les actionnaires de BMG détenaient 98.96% (14 285 668 / 14 435 918),
- Les actionnaires de FSDV détenaient 1,04% (150 250 / 14 435 918),

- Le prix de marché d'une action de FSDV était de 17,50 euros,
- La juste valeur estimée d'une action de BMG était de 1 672,68 euros.

La juste valeur de la contrepartie effectivement transférée doit être évaluée selon la mesure la plus fiable. Un traité d'apport ayant été signé en date du 22 mai 2025, nous avons retenu la valeur des sociétés au 30 juin 2025.

La juste valeur de la contrepartie effectivement transférée est calculée en utilisant le nombre d'actions de la société BMG qui auraient été émises aux actionnaires de la société FSDV à la date de l'opération pour conférer aux actionnaires de FSDV une participation équivalente dans BMG à celle qu'elle détient post-opération (1,04%).

La juste valeur de la contrepartie transférée est ainsi de 2,6 M€.

Le goodwill est évalué comme étant l'excédent de la juste valeur de la contrepartie effectivement transférée par rapport au montant des actifs et des passifs identifiables comptabilisés de FSDV.

En date du 30 juin 2025, un goodwill à hauteur de 1,371 M€ a été constaté à l'actif du bilan consolidé à la suite de l'acquisition inversée de FSDV.

Ce goodwill a fait l'objet d'un test de dépréciation au 31 décembre 2025. À cette date, le cours de l'action FSDV s'élevait à 18,20 euros et la juste valeur estimée de l'action BMG à 1 756,59 euros. En conséquence, la valeur du goodwill a été ajustée à 644 818,77 euros, donnant lieu à la constatation d'une dépréciation à hauteur de 726 219 €.

4.2.7. Les immobilisations incorporelles

La norme IAS 38 définit l'immobilisation incorporelle comme étant un actif non monétaire identifiable, sans substance physique et contrôlé par l'entité.

Un actif est identifiable :

- S'il est séparable (loué, vendu, échangé de manière indépendante) ; ou
- S'il est issu d'un droit contractuel ou légal, que ce droit soit séparable ou non.

Un actif est contrôlé si l'entité a le pouvoir d'en retirer les bénéfices économiques futurs et d'en restreindre l'accès aux tiers. Lorsque l'immobilisation incorporelle a une durée de vie définie, elle est amortissable. Les immobilisations à durée de vie indéfinie ne sont pas amortissables mais font l'objet d'un test de dépréciation annuel ; le caractère indéfini est revu à chaque clôture. Les immobilisations incorporelles comprennent les :

- Les frais de développement qui sont activés lorsqu'ils génèrent des avantages économiques futurs et sont évaluables de façon fiable ;
- Les concessions, brevets et droits assimilés ; et
- Les actifs incorporels identifiables reconnus lors des regroupements d'entreprise (marques, carnet de commande, relations client, etc.). Conformément aux principes IFRS, les frais d'établissement et les frais de recherche figurent en charges dans l'exercice de leur engagement.

Le poste immobilisations incorporelles est composé par des licences informatiques et des progiciels informatiques essentiellement pour notre activité de coworking.

Les durées d'amortissement retenu au niveau du Groupe :

- Logiciels : Entre 1 et 5 ans
- Autres immobilisations incorporelles : Entre 1 et 3 ans

Immobilisations incorporelles (en K€)	31/12/2023	Var. périmètre consolidation	Acquisitions/ dotations	Cessions/ Reprise	Transfert	31/12/2024
Logiciels	1 510		362	682		1 190
Autres immobilisations incorporelles	2 497					2 497
Total valeur brute	4 007	-	362	682	-	3 687
Amortissements Logiciels	789		245	639		394
Amortissements autres immobilisations incorporelles	2 164		333			2 497
Total des amortissements	2 953	-	578	639	-	2 891
Total valeur nette	1 054	-	-	-	-	796

Immobilisations incorporelles (en K€)	31/12/2024	Var. périmètre consolidation	Acquisitions/ dotations	Cessions/ Reprise	Transfert	31/12/2025
Logiciels	1 190	5	294	5		1 484
Autres immobilisations incorporelles	2 497					2 497
Total valeur brute	3 687	5	294	5	-	3 981
Amortissements Logiciels	394		291	5		679
Amortissements autres immobilisations incorporelles	2 497					2 497
Total des amortissements	2 891	-	291	5	-	3 176
Total valeur nette	796	-	-	-	-	804

L'augmentation des logiciels s'explique principalement par la poursuite du développement de l'application B'CoWorker, dont une version 2 a été déployée au cours de l'exercice.

Les autres immobilisations incorporelles correspondant à la valeur du carnet de commandes comptabilisé en 2023 du Groupe CIR et sont totalement amorties à fin 2025.

4.2.8. Les immeubles de placement

Le patrimoine immobilier est constitué de terrain, d'immeubles en construction et d'immeubles loués en location simple répondant à la définition des immeubles de placement.

Le Groupe a opté pour la valorisation de ses immeubles de placement à la juste valeur telle que définie par la norme IAS 40, en enregistrant les variations de la valeur des biens immobiliers dans le compte de résultat. Ces immeubles ne font par conséquent l'objet ni d'amortissements, ni de dépréciations.

L'évaluation de la juste valeur des différents immeubles étudiés a été établie immeuble par immeuble, chacun d'eux étant apprécié isolément. Ces évaluations sont à distinguer de celles qui auraient consisté à déterminer la valeur de chaque local composant un immeuble, pris unitairement, dans l'optique d'une évaluation lot par lot. La norme IFRS 13 « Evaluation à la juste valeur » donne une définition unique de la juste valeur et regroupe l'ensemble des informations relatives à la juste valeur qui devront être fournies dans l'Annexe aux comptes.

L'évaluation de la juste valeur d'un actif non financier tient compte de la capacité d'un intervenant de marché à générer des avantages économiques en faisant une utilisation optimale de l'actif ou en le vendant à un autre intervenant du marché qui en ferait une utilisation optimale. L'évaluation des immeubles de placement tient compte de cette définition de la juste valeur.

Selon la norme IFRS 13, les paramètres retenus dans l'estimation sont classifiés selon une hiérarchie à trois niveaux :

- **Niveau 1** : il s'agit de prix cotés (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques, auxquels l'entité peut avoir accès à la date d'évaluation.
- **Niveau 2** : il s'agit de données, autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif, soit directement, soit indirectement.
- **Niveau 3** : ce niveau concerne les paramètres qui sont fondés sur des données non observables. L'entité établit ces paramètres à partir des meilleures informations à sa disposition concernant les hypothèses retenues par les acteurs du marché.

Les actifs ont été classifiés en niveau 3. Cette considération reflète la nature principalement non observable des données utilisées dans les évaluations, tels que les loyers issus des états locatifs, les taux de capitalisations ou les taux de rendements.

Les immeubles en construction ou en cours de développement sont comptabilisés à la juste valeur lorsque celle-ci peut être évaluée de façon fiable. Au 31 décembre 2025, les justes valeurs des immeubles se reposent sur la base d'évaluations réalisées par deux experts indépendant BNP Paribas Real Estate Valuation et BPCE.

Immeubles de placement (en K€)	31/12/2025	31/12/2024
Valeur à l'ouverture	824 862	878 569
Acquisitions d'immeubles détenus en propre	5 493	2 075
Cessions d'immeubles détenus en propre	-17 409	-32 470
Augmentation valeur - travaux - LOA	47 619	42 675
Variation de périmètre	12 699	0
Variation de juste valeur	-2 827	-58 964
Reclassement IAS 40/IFRS 5/Stock	-10 498	-7 023
Autre	-358	0
Valeur à la clôture	859 581	824 862

✓ Répartition des immeubles de placement au 31 décembre 2025 par région en (k€)

Régions	31/12/2025	31/12/2024
Auvergne-Rhône-Alpes	38 348	39 018
Bourgogne-Franche-Comte	22 278	21 832
Bretagne	35 638	35 245
Centre - Val de Loire	23 320	26 920
Grand Est	161 610	156 167
Hauts-de-France	126 853	107 899
Ile de France	68 430	77 670
Normandie	34 450	27 986
Nouvelle Aquitaine	180 240	162 668
Occitanie	24 642	27 913
Pays de Loire	77 610	77 466
Provence-Alpes-Côte d'Azur	66 162	64 079
TOTAL	859 581	824 862

Ces valorisations sont impactées par une hausse du taux de rendement potentiel ou par une baisse de loyer des immeubles. Ainsi, la sensibilité de la valeur globale du patrimoine est de :

-3.5% pour une hausse du taux de rendement potentiel de 0.5%

-2.1% pour une baisse de loyer de 5€/m²

Puisque les 2 méthodes retenues par les experts immobiliers sont celles de la capitalisation du revenu et celle de la comparaison, une sensibilisation du taux d'actualisation ne serait pas pertinente.

✓ Tableau des principales données d'entrées utilisées par les experts immobiliers

Tableau des principales données d'entrées non observables (de niveau 3) utilisées par les experts immobiliers au 31 décembre 2025						
Région	Valeur locative (€HT/m ² /an)		Taux de rendement retenu		Taux de capitalisation	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Auvergne-Rhône-Alpes	29,93 €	130,00 €	6,25%	9,00%	6,25%	9,00%
Bourgogne-Franche-Comté	44,97 €	121,08 €	6,25%	7,50%	6,25%	7,75%
Bretagne	48,45 €	151,93 €	6,25%	8,00%	6,25%	8,00%
Centre-Val de Loire	45,00 €	91,05 €	6,25%	8,75%	6,00%	8,75%
Grand Est	33,88 €	176,20 €	6,00%	9,50%	6,00%	16,34%
Hauts de France	42,00 €	170,65 €	5,95%	9,00%	5,78%	9,00%
Normandie	46,76 €	134,23 €	7,25%	10,25%	9,00%	10,25%
Nouvelle-Aquitaine	24,69 €	206,98 €	5,75%	9,25%	5,50%	9,25%
Occitanie	9,00 €	139,89 €	7,00%	11,00%	7,00%	11,50%
PACA	45,00 €	167,02 €	6,25%	7,75%	6,25%	7,75%
Pays de la Loire	21,02 €	173,02 €	5,75%	9,50%	6,65%	10,50%
Île-de-France	60,00 €	244,65 €	6,50%	10,00%	6,25%	11,25%

✓ Synthèse de l'évaluation du patrimoine au 31 décembre 2025

Synthèse de l'évaluation du patrimoine au 31 décembre 2025 issue des 146 expertises menées	Taux de rendement effectif potentiel moyen	Taux de rendement effectif (sur les loyers constatés)	Prix/m ² moyen	Valeur locative HT/m ² /an
Immeubles de placement	8,21%	7,57%	1 062 €	86 €

4.2.9. Les immeubles exploités en propre par le Groupe

Au sein du Groupe, deux immeubles sont exploités par le Groupe :

- Le siège social situé à Chambellay (49)
- L'usine de construction des préfabriqués située à Fauillet (47)

✓ Variation entre 2023 et 2024

Immobilisations corporelles (en K€)	31/12/2023	Var. périmètre consolidation	Acquisitions	Cessions	Transfert	31/12/2024
Immeubles détenus en propre	14 364		241	242		14 363
Total valeur brute	14 364	-	241	242	-	14 363

Amortissement Immobilisations corporelles (en K€)	31/12/2023	Var. périmètre consolidation	Dotation	Reprise	Transfert	31/12/2024
Amortissement immeubles détenus en propre	698		917	33		1 582
Total des amortissements	698	-	917	33	-	1 582

Total valeur nette	13 666	-	- 676	209	-	12 781
--------------------	--------	---	-------	-----	---	--------

✓ Variation entre 2024 et 2025

Immobilisations corporelles (en K€)	31/12/2024	Var. périmètre consolidation	Acquisitions	Cessions	Transfert	31/12/2025
Immeubles détenus en propre	14 363		118	36		14 445
Total valeur brute	14 363	-	118	36	-	14 445

Amortissement Immobilisations corporelles (en K€)	31/12/2024	Var. périmètre consolidation	Dotation	Reprise	Transfert	31/12/2025
Amortissement immeubles détenus en propre	1 582		617	16		2 183
Total des amortissements	1 582	-	617	16	-	2 183

Total valeur nette	12 781	-	- 499	19	-	12 262
---------------------------	---------------	----------	--------------	-----------	----------	---------------

4.2.10. Les autres immobilisations corporelles

Les immobilisations présentées au coût d'acquisition sont les suivantes :

- Installations techniques de l'activité de construction
- Agencements du siège et des différentes antennes du groupe Matériel de transport
- Mobilier
- Matériel informatique

Ces autres actifs sont amortis linéairement selon les durées suivantes :

- Agencements intérieurs : 10 ans
- Matériel de transport : 5 ans
- Matériel informatique : 3 ans
- Mobilier : 3 ans

Ils sont comptabilisés au coût d'acquisition, diminué des amortissements pratiqués. Si à la clôture de l'exercice leur valeur nette comptable est supérieure à leur valeur recouvrable, une dépréciation est constatée. Aucune dépréciation n'a été constatée à la date d'arrêt des comptes.

✓ Variation entre 2023 et 2024

Autres immobilisations corporelles (en K€)	31/12/2023	Var. périmètre consolidation	Acquisitions	Cessions	Transfert	31/12/2024
Installations techniques	4 008		164	25	77	4 225
Agencements divers	7 439		156	260	1 078	8 412
Matériels de transports	1 117		475	385		1 207
Matériels bureaux/info.	791		32	153	23	694
Mobilier	2 181		39	127	440	2 533
Total valeur brute	15 536	-	867	950	1 618	17 072

Amortissement autres immobilisations corporelles (en K€)	31/12/2023	Var. périmètre consolidation	Dotation	Reprise	Transfert	31/12/2024
Amort. Autres immo. corporels	1 482		825	58		2 249
Amort. Matériels transports	472		224	168		528
Amort. Matériels bureaux/info.	465		165	134		496
Amort. Mobilier	675		739	78	0	1 336
Amort. Installations techniques	417		434	14		837
Total des amortissements	3 511	-	2 388	453	0	5 446

Total valeur nette	12 026	-	-	-	-	11 626
---------------------------	---------------	----------	----------	----------	----------	---------------

✓ Variation entre 2024 et 2025

Autres immobilisations corporelles (en K€)	31/12/2024	Var. périmètre consolidation	Acquisitions	Cessions	Transfert	31/12/2025
Installations techniques	4 225		96	3		4 317
Agencements divers	8 412		436	58		8 791
Matériels de transports	1 207		137	179		1 165
Matériels bureaux/info.	694		221	247		668
Mobilier	2 533		212	89		2 656
Total valeur brute	17 072	-	1 103	577	-	17 597

Amortissement autres immobilisations corporelles (en K€)	31/12/2024	Var. périmètre consolidation	Dotation	Reprise	Transfert	31/12/2025
Amort. Autres immo. corporels	2 249		864	33		3 080
Amort. Matériels transports	528		230	126		632
Amort. Matériels bureaux/info.	496		137	238		395
Amort. Mobilier	1 336		707	324	236	1 954
Amort. Installations techniques	837		411	2		1 246
Total des amortissements	5 446	-	2 348	724	236	7 306

Total valeur nette	11 626	-	-	-	-	10 290
---------------------------	---------------	----------	----------	----------	----------	---------------

✓ Variation entre 2023 et 2024

Immobilisations corporelles en cours (en K€)	31/12/2023	Var. périmètre consolidation	Acquisitions	Cessions	Transfert	31/12/2024
Agencements const. en cours	332		1 423	44	- 1 619	92
Total valeur brute	332	-	1 423	44	- 1 619	92

✓ Variation entre 2024 et 2025

Immobilisations corporelles en cours (en K€)	31/12/2024	Var. périmètre consolidation	Acquisitions	Cessions	Transfert	31/12/2025
Agencements const. en cours	92		348	155		284
Total valeur brute	92	-	348	155	-	284

4.2.II. Droits d'utilisation

En application d'IFRS 16, lorsqu'un bien immobilier ou mobilier est détenu dans le cadre d'un contrat de location, le preneur doit comptabiliser un actif au titre du droit d'utilisation et un passif locatif, au coût amorti.

Le preneur amortit le droit d'utilisation linéairement sur la durée exécutoire du contrat.

FSDV a identifié une catégorie de droit d'utilisation :

Les amodiations sur certaines parcelles de terrain (situées principalement sur le Port Autonome de Strasbourg) sont présentées dans la catégorie Droits d'utilisation.

✓ Variation entre 2023 et 2024

Immobilisations corporelles (en K€)	31/12/2023	Var. périmètre consolidation	Acquisitions	Cessions	Transfert	31/12/2024
Droit d'utilisation	12 683				-	12 683
Total valeur brute	12 683	-	-	-	-	12 683

Amortissement autres immobilisations corporelles (en K€)	31/12/2023	Var. périmètre consolidation	Dotation	Reprise	Transfert	31/12/2024
Amortissement droit d'utilisation	3 063		593		-	3 656
Total des amortissements	3 063	-	593	-	-	3 656

Total valeur nette	9 620	-	593	-	-	9 028
---------------------------	--------------	----------	------------	----------	----------	--------------

✓ Variation entre 2024 et 2025

Immobilisations corporelles (en K€)	31/12/2024	Var. périmètre consolidation	Acquisitions	Diminution	Transfert	31/12/2025
Droit d'utilisation	12 683		465		236	12 912
Total valeur brute	12 683	-	465	-	236	12 912

Amortissement autres immobilisations corporelles (en K€)	31/12/2024	Var. périmètre consolidation	Dotation	Reprise	Transfert	31/12/2025
Amortissement droit d'utilisation	3 656		593		236	4 013
Total des amortissements	3 656	-	593	-	236	4 013

Total valeur nette	9 028	-	1 058	-	-	8 899
---------------------------	--------------	----------	--------------	----------	----------	--------------

Les immeubles de placement financés par crédit-bail immobilier ont été inscrits dans la catégorie Immeubles de placement.

✓ Echancier des dettes de location – Flux contractuels non actualisés (IFRS 7.B11D)

Echancier des dettes de location (en k€)	Moins d'1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Dettes de location - entité BMG Logistique	229	781	2 609	3 619
Dettes de location - entité BMG Activités	506	2 024	5 227	7 757
Total dettes de location (IFRS 16)	735	2 805	7 836	11 376

4.2.12. Actifs destinés à la vente

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le Groupe a décidé de céder un actif ou un groupe d'actifs, il le classe en tant qu'actif détenu en vue de la vente si :

- L'actif ou le groupe d'actifs est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs,
- Sa vente est probable dans un délai d'un an, et des actions de commercialisation sont initiées.

Pour le Groupe, seuls les immeubles répondant aux critères ci-dessus ou pour lesquels une promesse de vente a été signée sont classés en actifs destinés à la vente.

En cas d'existence d'une promesse de vente à la date de clôture des comptes, c'est le prix de la promesse nette des frais qui constitue la juste valeur du bien détenu en vue de la vente.

4.2.12.1. Etat des immeubles destinés à la vente au 31 décembre 2025

Régions	31/12/2025	31/12/2024
Auvergne-Rhône-Alpes	4 900	4 390
Bretagne	0	0
Centre - Val de Loire	3 730	0
Grand Est	1 000	880
Hauts-de-France	2 976	3 627
Ile de France	11 530	3 350
Normandie	1 115	7 035
Nouvelle Aquitaine	0	725
Occitanie	3 310	0
Pays de Loire	0	0
Provence-Alpes-Cote Azur	1 944	0
TOTAL	30 505	20 007

4.2.12.2. Ventes réalisées au cours de l'année

Le tableau ci-après récapitule les ventes réalisées au cours de l'exercice 2025 hors ventes lié à des refinancement en crédit-bail immobilier.

Sociétés	Cessions 2025	Prix de cession (en k€)	Type	m ²
Opupelus	Floirac	2 099	Terrain	12 943
BMG Activité	Calais Exupéry	850	Loc. activité	4 623
BMG Activité	Lezennes	730	Loc. activité	1 960
BMG Activité	Aubergenville - Vente partielle	850	Loc. activité	1 969
BMG Activité	Les Pennes	120	Terrain	739
BMG Activité	Cognac	705	Terrain	10 909
BMG Bureaux	Epinal	951	Bureaux	1 717
BMG Bureaux	Lot Croix	130	Bureaux	130
BMG Bureaux	Mérignac	52	Terrain	553
BMG Bureaux	Chasseneuil	600	Parking	5 754
FSDV	Digoin	240	Terrain	78 732
7 Bourdonnais	Appartement	3 450	Appartement	202
Total cessions immeubles de placement		10 776		120 231
BMG Activité	3 lots Les Pennes	1 078		622
Total cessions immeubles en stock		1 078		622
Total cessions		11 854		120 853

4.2.12.3. Résultat des cessions de la période

Le tableau ci-dessous présente le résultat des cessions de la période :

Résultat de cession des immeubles (en K€)	31/12/2025	31/12/2024
Prix de cession des immeubles vendus hors refinancements	10 776	34 614
Prix de cession refinancements en CBI	17 111	
Prix de cession autres actifs	19	97
Valeur comptable des éléments d'actifs cédés	-17 519	-35 855
Résultats des cessions	10 387	-1 144

4.2.13. Actifs financiers

Les actifs financiers comprennent les contrats de capitalisation, les actifs courants représentant les créances d'exploitation, des titres de créances ou des titres de placement, y compris les instruments dérivés, et la trésorerie.

L'évaluation et la comptabilisation des actifs sont définis par la norme IFRS 9.

✓ Variation entre 2023 et 2024

Immobilisations Financières (en K€)	31/12/2023	Var. périmètre consolidation	Acquisitions / Variation de périmètre	Cessions	Variation de juste valeur	31/12/2024
Titres immobilisés	300					300
Contrat de capitalisation	1 938		1 028		152	3 119
Dépôts/cautionnements versés	11 682		821	1 216		11 287
Total valeur brute	13 921	-	1 849	1 216	152	14 705

Dépréciation des Immobilisations Financières (en K€)	31/12/2023	Var. périmètre consolidation	Dotation	Reprise	31/12/2024
Sur titres immobilisés	20	-		20	-
Total	20	-	-	20	-

✓ Variation entre 2024 et 2025

Immobilisations Financières (en K€)	31/12/2024	Var. périmètre consolidation	Acquisitions / Variation de périmètre	Cessions	Variation de juste valeur	31/12/2025
Titres immobilisés	300					300
Contrat de capitalisation	3 119		94	1 121	-150	1 942
Dépôts/cautionnements versés	11 287	15	1 822	2 599		10 525
Total valeur brute	14 705	15	1 916	3 720	-150	12 767

Dépréciation des Immobilisations Financières (en K€)	31/12/2024	Var. périmètre consolidation	Dotation	Reprise	31/12/2025
Sur titres immobilisés	-	-		-	-
Total	-	-	-	-	-

Les actifs financiers se répartissent par catégorie IFRS 9 comme suit au 31/12/2025 : actifs au coût amorti : 10 525 K€ (dépôts et cautionnements) ; actifs à la juste valeur par résultat (FVTPL) : 2 242 K€ (contrat de capitalisation 1 942 K€ + titres Qovoltis 300 K€). Il n'existe pas d'actifs financiers classés en FVOCI.

4.2.13.1. Titres de participation

Le Groupe détient une participation minoritaire dans la SAS Qovoltis de 300 K€, fabricant et installateur de bornes électriques de nouvelle génération.

4.2.13.2. Contrat de capitalisation

En 2016, le Groupe, via la SCI Bordeaux Espace Aquitaine (désormais Opupelus), a souscrit un contrat d'assurance vie auprès d'AXA. Leur situation au 31 décembre 2025 est détaillée ci-après :

Libellé	Date acq.	Montant Origine (en K€)	Juste valeur au 31/12/2024 (en K€)	Augmentation	Rachat	Variation de JV (en K€)	Juste valeur au 31/12/2025 (en K€)
Contrat 1	31/03/2016	5 250	3 090	0	1 097	-150	1 843
Total		5 250	3 090	0	1 097	-150	1 843

Un rachat partiel a eu lieu en 2025, et la variation de juste valeur des contrats de capitalisation est enregistrée au compte de résultat.

4.2.13.3. Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers proviennent principalement du dépôt de garantie lié au prêt impact conclu en 2023, placé sur des comptes à terme. En 2025, 1,3 M€ ont été versés en dépôts de garantie pour l'immeuble James Watt à Mérignac (33), tandis que 2,5 M€ ont été rendus à la suite de réalisations de travaux.

4.2.13.4. Stocks

Stocks	31/12/2024	Variation positive	Variation négative	31/12/2025
Matières premières	666		-125	541
Matières consommables	315	27		342
Total valeur brute	981	27	-125	883

Conformément à la norme IAS 2, les stocks sont évalués au plus faible de leur coût de revient et de leur valeur nette de réalisation. Cette dernière correspond au prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité diminué des coûts attendus pour l'achèvement et la réalisation de la vente.

Les stocks au 31 décembre 2025 concernent exclusivement les matières premières et les matières consommables de l'activité de construction de préfabriqués de CIR Prefa.

Les stocks de matières premières et de matières consommables sont évalués au dernier prix de revient du fait de leur rotation rapide.

D'une manière générale, lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et des travaux en cours est inférieure à leur valeur comptable, des dépréciations sont comptabilisées. Aucune dépréciation a été comptabilisée au 31 décembre 2025.

4.2.13.5. Impôts différés

Les impôts différés résultent des décalages temporels d'imposition ou de déduction. Ils sont calculés selon la méthode du report variable et sur la totalité des différences temporaires existant dans les comptes individuels ou provenant des retraitements de consolidation.

L'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont l'entreprise s'attend, à la clôture de l'exercice, à recouvrer ou à régler la valeur comptable de ses actifs et de ses passifs.

Synthèse de la fiscalité différée (K€)	31/12/2025		31/12/2024		Résultat	
	Base	Impact impôts différés	Base	Impact impôts différés	Impact Résultat	Impact Capitaux propres
Sur déficits fiscaux	52 117	13 029	35 204	8 801	4 228	
Sur juste valeur des immeubles	-343 610	-85 902	-312 151	-78 038	-6 948	-917
Plus value en sursis d'imposition	-75 315	-18 829	-83 340	-20 835	2 006	
Sur retraitement au coût amorti	-4 781	-1 195	-5 396	-1 349	154	
Sur instruments financiers	1 659	415	2 883	721		-306
Sur retraitement droit enregistrement	-1 718	-429	-1 718	-429		
Etalement franchise de loyers	-3 924	-981	-4 204	-1 051	70	
Ecart d'évaluation sur acquisition	-130	-33	-130	-33		
Sur les droits d'utilisation	649	162	585	146	16	
Sur abandon comptes courants RMF	12 100	3 025	12 200	3 050	-25	
Provisions internes	-14 018	-3 504	-8 188	-2 047	-1 458	
ID sur mali technique	-8 993	-2 248	-8 993	-2 248		
Sur les engagements retraite	281	70	266	67	4	
Autres	-2		-2 034	-508	697	728
Total (Bases et impact impôts différé)	-385 683	-96 421	-375 015	-93 754	-1 254	-495

Au 31 décembre 2025, le Groupe dispose de déficits reportables de 52 M€ utilisables sans limite de durée, tous reconnus.

4.2.13.6. Créances clients, autres débiteurs et actifs sur contrats

Les créances clients, si elles ne comprennent pas une composante financement significative, sont reconnues à leur prix de transaction comme défini par la norme IFRS 15.

Après la comptabilisation initiale, les créances clients et les autres débiteurs sont comptabilisés au coût amorti déduction faite des pertes de valeur qui tiennent compte des risques éventuels de non-recouvrement.

Dès lors qu'un client accumule plus de deux trimestres de retard dans le paiement de son loyer, il entre dans la catégorie des clients « douteux ». Le Groupe a organisé en interne son propre service de recouvrement.

Créances clients, autres débiteurs et actifs sur contrats (en K€)	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Créances clients et comptes rattachés	33 084	28 749	4 335
Actifs sur contrats	731	812	-81
Dépr. des comptes clients	-6 572	-3 580	-2 992
TOTAL	26 512	25 170	1 342

✓ Variation des dépréciations clients au 31 décembre 2025

En k€	31/12/2024	Var. périmètre	Complément	Reprise utilisée	Reprise non utilisée	31/12/2025
Dep. des comptes clients	-3 580	89	3 789	573	312	-6 572
TOTAL	-3 580	89	3 789	573	312	-6 572

Les pertes de crédit attendues sur créances clients s'élèvent à 6,6 M€ au 31 décembre 2025 contre 3,6 M€ au 31 décembre 2024. La variation de 3,0 M€ résulte principalement de dotations nettes comptabilisées sur l'exercice pour 2,9 M€, traduisant une actualisation des paramètres de risque et une dégradation du profil de recouvrement de certains encours. Les reprises utilisées et non utilisées s'élèvent respectivement à 0,6 M€ et 0,3 M€.

4.2.13.7. Actifs et passifs sur contrat

Il s'agit des factures à établir pour un montant de 731 k€ et de produits constatés d'avance pour un montant de 395 k€ relatifs aux contrats de construction en cours et de leur avancement.

4.2.14. Autres actifs et passifs courants

Les autres actifs courants pour 832 k€, correspondent aux charges constatées d'avance.

Les autres créances pour 6,3 M€ sont principalement composées des créances fiscales pour 3,7 M€ et des créances auprès de notaires pour 2,4 M€.

Les autres passifs courants pour 18,7 M€ correspondent aux produits constatés d'avance (les loyers relatifs à la période du premier trimestre 2026 en relation avec le poste client à l'actif).

4.2.15. Trésorerie et équivalent de trésorerie

La trésorerie et équivalents de trésorerie incluent les soldes bancaires ainsi que les placements à court terme convertibles en un montant de trésorerie connu, soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

Les placements monétaires sont évalués à leur juste valeur appréciée à la valeur de marché à la date de clôture. Les variations de valeur sont enregistrées en résultat financier.

Au 31 décembre 2025, la trésorerie s'établit à 17,4 M€, répartie comme suit :

En K€	31/12/2025	31/12/2024
VMP	3 873	685
Banque	13 562	14 326
TOTAL	17 435	15 012

4.2.16. Capitaux propres

4.2.16.1. Composition du capital social

Étant donné l'acquisition inversée réalisée au cours de la période, le capital social figurant dans les états financiers après l'opération, s'élèvent à 27 726 €.

4.2.16.2. Dividendes versés

Versement des dividendes de la société mère comptable Opupelus :

Exercices	Montant des dividendes versés de la société mère Opupelus (en K€)
2025	4 000
2024	2 500
2023	2 500

4.2.17. Provisions pour risques

Certaines sociétés du Groupe FSDV sont engagées dans des procédures contentieuses, pour l'essentiel purement dilatoires, initiées par le fondateur du groupe BMG, directement ou via des sociétés qu'il détient ou contrôle en droit ou en fait. A la clôture de l'exercice, les risques potentiels sont considérés comme purement éventuels et non probables, de sorte qu'aucune provision n'a été constatée au regard de leur estimation non significative et ou de l'absence de fondement juridique sérieux. Les prochaines audiences en lien avec ces procédures sont planifiées dans les prochains mois.

Des contrôles fiscaux portant sur les exercices 2019 à 2023 ont fait l'objet de propositions de rectification en date du 30 septembre 2022 et du 29 août 2025. La société conteste ces notifications ; par conséquent, aucune provision n'a été constatée dans les comptes au 31 décembre 2025.

4.2.18. Etat des dettes

4.2.18.1. Informations générales

Les passifs financiers comprennent les emprunts et autres dettes porteuses d'intérêts.

Lors de leur comptabilisation initiale, ils sont évalués à leur juste valeur sur laquelle sont imputés les coûts de transaction qui sont directement attribuables à l'émission du passif. Ils sont ensuite comptabilisés au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Le taux effectif comprend le taux facial et l'amortissement actuariel des frais d'émission et des primes d'émission et de remboursement.

La part à moins d'un an des dettes financières est classée dans le poste dettes financières courantes.

4.2.18.2. Situation de la dette au 31 décembre 2025

Au 31 décembre 2025, la dette brute globale du Groupe est de 471,5 M€ dont 462 M€ de dette bancaire et 9,5 M€ de dette sur droit d'utilisation.

La dette en Crédit-Bail Immobilier représente 90 M€ soit 19,5 % de la dette bancaire.

4.2.18.3. Tableau de variation des dettes

Les emprunts auprès des établissements de crédit totalisent 458 307k€, répartis en passifs non-courants (376 504k€) et courants (81 803k€). Le passif courant destiné à la vente, relatif aux dettes sur immeubles IFRS 5, atteint 1 416k€. L'ensemble de ces trois postes représente 459 723k€, comme indiqué dans le tableau ci-dessous.

Le tableau de variation des dettes ci-dessous présente les variations des dettes financières :

Type de dette	31/12/2024	Remboursement emprunt	Remb. anticipé	Souscription	Variation de juste valeur	31/12/2025
Emprunts & CBI	431 505	32 397	6 631	67 245		459 723
Dette CBI reportée	642	318				324
Instruments dérivés passifs	3 316				-1 377	1 938
Sous-total dette bancaire	435 463	32 715	6 631	67 245	-1 377	461 985
Obligataires	6 000		6 000			0
Sous-total dette bancaire et obligataire	441 463	32 715	12 631	67 245	-1 377	461 985
Dette sur droit d'utilisation	9 612		529	465		9 548
TOTAL	451 075	32 715	13 160	67 710	-1 377	471 534

67,2 millions d'euros ont été levés durant 2025 dont ci-dessous les principales opérations :

- 12,2 M€ ont été débloqués pour le chantier « *Imaginarium* »
- 11 M€ de refinancement à la suite de la dernière opération SIGMA
- 6,9 M€ pour la construction du SPI à Mérignac
- 4,5 M€ pour l'acquisition de l'immeuble « *Archimède* » à Mérignac
- 8 M€ de refinancement de 5 actifs
- 17 M€ de refinancement de 4 actifs
- 6,2 M€ pour l'immeuble « *Les Reflets de Lille* »

Les remboursements d'emprunts et autres dettes assimilées s'élevaient à 45,8 millions d'euros dont 13,1 millions d'euros par anticipation et correspondent essentiellement au remboursement des emprunts et crédits-baux immobiliers pour 6,6 millions d'euros et au remboursement total de la dette obligataire pour 6 millions d'euros. Les intérêts courus sur l'exercice s'élevaient à 2 055 k€ au 31 décembre 2025, stable par rapport au 31 décembre 2024.

L'état de l'endettement net est le suivant :

Endettement net en k€	31/12/2025	31/12/2024
Emprunts & CBI (hors frais émission)	459 723	431 505
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-17 435	-15 012
Total dette nette	442 287	416 494

4.2.18.4. Echancier des emprunts

Echéancier des dettes en k€	Emprunts et CBI
< 1 an	74 947
1 à 5 ans	139 289
> 5 ans	245 486
TOTAL	459 723

Au 31 décembre 2025, la dette à court terme < 1 an intègre notamment l'emprunt in fine relatif à l'immeuble Exotec, pour un montant de 41 M€. Cet emprunt a fait l'objet, en mars 2026, d'un refinancement par un emprunt amortissable classique sur une durée de 15 ans.

4.2.18.5. Caractéristiques des principaux emprunts du Groupe

Caractéristiques des principaux emprunts du Groupe FSDV				
Société	Montant restant dû au 31/12/2025	Montant nominal	Taux à date	Maturité
Opupelus - Acq groupe Viennoise	50 257	61 900	4,0%	09/03/2034
Opupelus - Emprunt BMG Activité	64 522	70 000	5,1%	22/07/2036
BMG Logistique (Calais Judée)	4 839	6 000	5,0%	20/12/2032
BMG Logistique (Itancourt)	3 286	4 700	3,5%	02/02/2030
BMG Bureaux - (Valbonnes Crêtes)	15 862	22 000	2,2%	06/07/2032
BMG Bureaux - (Laxou)	13 326	20 670	4,1%	31/12/2031
BMG Bureaux - (Orgemont)	11 134	13 646	3,6%	25/12/2034
BMG Bureaux - Prêt à impact	86 585	95 376	4,7%	27/07/2038
BMG Bureaux (Archimède)	4 500	4 500	4,7%	01/11/2040
Cirakis	5 429	8 000	4,7%	30/06/2029
BMG Activité II (Kristal Kopf)	1 406	1 500	4,3%	28/08/2036
O Sophia - financement IMAGINARIUM	41 137	41 137	5,1%	24/03/2026

4.2.18.6. Répartition de la dette par banque

RÉPARTITION DE LA DETTE PAR GROUPE BANCAIRE		
Groupe Bancaire	Part (%)	Maturité Moy. Pond. (ans)*
GROUPE BPCE	28,5%	7,66
BPI	19,6%	10,24
La Banque Postale	15,6%	12,13
BNP PARIBAS	10,1%	10,95
GROUPE SOCIETE GENERALE	8,9%	9,97
GROUPE CREDIT AGRICOLE	7,5%	2,54
AXA BANQUE	5,9%	10,48
ALSABAIL	3,1%	9,60
CREDIT MUTUEL	0,8%	8,81
AUTRES	0,1%	1,96
CIC	0,0%	5,36
TOTAL	100,0%	9,24

*La maturité est calculée en moyenne pondérée par l'encours (somme des années restantes x dette/dette totale)

4.2.18.7. Autres emprunts et dettes assimilées

Au 31 décembre 2025, le solde des autres emprunts et dettes assimilées non-courants s'élève à 2,7 M€.

4.2.18.8. Instruments financiers dérivés

Le Groupe utilise des instruments dérivés sans hedge tels que les swaps pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs).

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés au bilan à la juste valeur. La juste valeur est déterminée à partir de techniques de valorisation faisant appel à des méthodes de calcul mathématiques fondées sur des théories financières reconnues et des paramètres dont la valeur est déterminée à partir des prix d'instruments traités sur des marchés d'actifs. Cette valorisation est réalisée par les établissements bancaires.

Sociétés	Banque / Type de contrat	Caractéristiques	Valorisation au 31/12/2025 en k€	Valorisation au 31/12/2024 en k€
BMG Activité II (Kristal Kopf)	LCL - Contrats SWAP et CAP	Ech 08/36 - Nominal 1,5 M€	-5	-14
BMG Logistique	BNP - Contrat SWAP	Ech 02/30 - Nominal 2,8 M€	-59	-85
BMG Bureaux	BNP Paribas - Contrat SWAP sur prêt impact	Ech 07/33 - Nominal 16,7 M€	-526	-907
BMG Bureaux	Banque Palatine - Contrat SWAP sur prêt impact	Ech 07/33 - Nominal 33,4 M€	-1 027	-1 784
BMG Bureaux	LCL - Contrat SWAP	Ech 06/31 - Nominal 13,3 M€	-323	-525
TOTAL			-1 938	-3 316

4.2.18.9. Dépôts de garantie courants et non-courants

Ce poste correspond aux dépôts de garantie versés par les locataires exigibles à moins d'un an et plus d'un an.

4.2.18.10. Covenants bancaires

Les dettes de FSDV et de ses filiales sont généralement assorties de covenants bancaires (Ratio de couverture des intérêts, ratio de couverture de la dette et ratio d'endettement) portant sur les états financiers consolidés de l'emprunteur. À défaut de respect de ces covenants, les dettes seraient susceptibles d'être exigibles de manière anticipée.

4.2.18.10.1. Liste des covenants du Groupe

Sociétés	Montant restant au 31/12/2025 (en k€)	Covenants		
		Ratio DSCR	Autres ratios	Ratio LTV
Opupelus - Acq groupe Viennoise	50 257	> 110% (Consolidé)		< 60% (Consolidé) - < 60% (Fiducie)
Opupelus - Emprunt BMG Activité	64 522	> 120% (Consolidé) - 120% (Périmètre)		< 60% (Consolidé) - < 60% (Périmètre)
BMG Logistique (Calais Judée)	4 839	> 110% (Immeuble)		< 65% (Immeuble)
BMG Logistique (Itancourt)	3 286	> 110% (Emprunteur)		< 50% (Consolidé) - < 50% (Périmètre)
BMG Logistique - CBI	5 275	>110% (Immeuble)		
BMG Bureaux - (Valbonnes Crêtes)	15 862	> 120% (Emprunteur)		<60 % (Emprunteur)
BMG Bureaux - (Laxou)	13 326	> 120% (Emprunteur)		<70 % (Emprunteur) - <60% (Opupelus)
BMG Bureaux - (Orgemont)	11 134	> 110% (Emprunteur)		
BMG Bureaux - Prêt à impact	86 585	> 120% (Immeuble)		<60% (Périmètre) - <65% (Emprunteur)
BMG Bureaux - Prêt Axa - multi immeubles	10 611	>115 % (Emprunteur) - >120% (Périmètre)		
Cirakis	5 429		R1 Endettement net consolidé/Ebitda consolidé > 2,5 et R2 Cash Flow libre consolidé/service de la dette consolidé > N-1	
BMG Activité II (Kristal Kopf)	1 406	>115% (Emprunteur)		<70% (Emprunteur)
O Sophia - financement IMAGINARIUM	41 137			< ou égal à 65 % (Emprunteur)

L'emprunt sur la société Cirakis a été reclassé à moins d'un an pour non-respect du ratio.

Le non-respect du ratio DSCR de l'immeuble en crédit-bail immobilier de Villers les Nancy sur BMG Bureaux pourra faire l'objet d'une majoration de 0.10% de l'indice TME servant au calcul des loyers de crédit-bail immobilier.

4.2.18.10.2. Fiducies

✓ Fiducie Viennoise

Une opération de fiducie sûreté a été mise en place sur les titres de 3 filiales du Groupe, afin de garantir le crédit souscrit par la SAS Opupelus en juin 2022 auprès de prêteurs bancaires afin de racheter les parts que le minoritaire détenait dans ces filiales. Ce contrat court jusqu'au remboursement intégral de la dette à horizon 12 ans. Le fiduciaire, n'a pour mission que de réaliser l'actif afin de rembourser les prêteurs en cas de défaut, le solde revenant au Groupe. Les entités mises en fiducie sont les suivantes :

- SCI Viennoise
- SCI Arena
- SCI BMG Servon

Cette convention a entraîné le transfert dans un patrimoine fiduciaire des éléments suivants :

- Parts sociales des filiales ci-dessus pour un montant de 34.4 M€. Ce montant correspondant à la fois à la valeur brute et nette comptable de ces parts sociales.
- Créances de prêts intragroupe pour un montant de 29.1 M€. Ce montant correspondant à la fois à la valeur brute et nette comptable de ces prêts.

FSDV conserve le contrôle des sociétés mises en fiducie, le fiduciaire ne garantissant que la sauvegarde du patrimoine du périmètre de garantie.

✓ Fiducie Sagax

Un contrat de fiducie avait été mis en place sur les titres de 10 filiales du Groupe afin de garantir l'émission obligataire souscrite par la SAS Opupelus en décembre 2019 auprès d'AB SAGAX.

Au 11 mars 2025, le Groupe a remboursé le solde de la dette obligataire auprès d'AB SAGAX pour un montant restant dû de 6 M€. La fiducie garantissant cette obligation a donc pris fin.

✓ Fiducie BMG Activité

Une opération de fiducie sûreté a été mise en place sur les titres de BMG Activité filiale du Groupe, afin de garantir le crédit souscrit par la Société en juillet 2024 pour un montant de 70 M€ auprès de BPCE. Ce contrat court jusqu'au remboursement intégral de la dette à horizon de 12 ans.

Cette convention a entraîné le transfert dans un patrimoine fiduciaire des éléments suivants :

- Parts sociales des filiales ci-dessus pour un montant de 65.3 M€. Ce montant correspondant à la fois à la valeur brute et nette comptable de ces parts sociales,
- Créances de prêts intragroupe pour un montant de 20.9 M€. Ce montant correspondant à la fois à la valeur brute et nette comptable de ces prêts.

FSDV conserve le contrôle de la société BMG Activité mise en fiducie, le fiduciaire ne garantissant que la sauvegarde du patrimoine du périmètre de garantie.

Les dettes fournisseurs sont évaluées au coût amorti.

4.2.19. Autres dettes court terme

Autres dettes à court terme (en K€)	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Dettes financières diverses	4 000	4 060	-60
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	11 210	18 449	-7 240
Dettes fiscales et sociales	8 887	8 273	614
Autres dettes	460	1 104	-644
TOTAL	24 556	31 886	-7 330

Lorsque les échéances de ces passifs sont brèves, les montants obtenus du fait de l'application de cette méthode sont très voisins de la valeur nominale des dettes, celle-ci étant alors retenue.

Les autres dettes vis-à-vis de l'État sont composées de la dette d'impôt sur les sociétés, la CVAE ainsi que la taxe foncière due sur l'exercice. La variation des dettes fiscales et sociales est principalement liée à la provision pour les taxes foncières de 2025.

Le poste d'autres dettes financières comprend une dette sur acquisition de titres de participation de 4 M€.

4.2.20. Personnel

4.2.20.1. Effectif moyen pondéré au 31 décembre 2025

L'effectif du Groupe est de 196 personnes au 31 décembre 2025 (191 en équivalents temps plein), la répartition par catégorie est la suivante :

- Mandataires sociaux : 3
- Cadres : 29
- ETAM : 94
- Ouvriers : 65

Effectif	31/12/2024	Var. périmètre	Entrée	Sortie	31/12/2025
Homme	145		5	20	130
Femme	74		9	17	66
Total	219	0	14	37	196

La variation de l'effectif en équivalents temps plein est la suivante :

Effectif ETP	31/12/2024	31/12/2025
Homme	144	129
Femme	71	62
Total	215	191

Les engagements en matière de retraite comptabilisés au 31 décembre 2025 pour l'ensemble des salariés ont fait l'objet d'une provision d'un montant de 281 K€ selon la méthode des unités de crédit projetées en tenant compte de la convention collective, de l'ancienneté et de l'âge des salariés, d'une table de mortalité (INSEE 2024), d'un taux de turnover faible (le taux varie entre 0 % et 10 %), d'un âge de départ à la retraite conforme à la législation en vigueur, d'un taux d'actualisation de 3,90 % (taux IBOXX AA10+ au 31 décembre 2025), d'un taux de revalorisation des salaires compris entre 2 % et 3 % et du taux de charges sociales propre à chaque société du Groupe.

Les engagements ainsi évalués sont intégralement provisionnés au bilan en passifs non courant.

4.2.21. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est représentatif de ventes de biens et de services évaluées à la juste valeur de la contrepartie reçue ou à recevoir conformément à la norme IFRS 15.

Les produits provenant des ventes de biens ou services sont comptabilisés lorsque les conditions suivantes sont remplies :

- Le montant du produit des activités ordinaires peut être évalué de façon fiable ;
- La récupérabilité de la contrepartie est probable ;
- Les coûts encourus ou à encourir pour achever la transaction peuvent être évalués de façon fiable ;
- Pour les ventes de biens, les risques et avantages significatifs inhérents à la propriété des biens ont été transférés à l'acheteur ;

La reconnaissance du chiffre d'affaires est effectuée conformément à la norme IFRS 15, selon laquelle le chiffre d'affaires est comptabilisé de manière à traduire le transfert du contrôle des biens ou services au client, pour le montant de la contrepartie à laquelle le Groupe s'attend à avoir droit. Le Groupe identifie, pour chaque contrat, les obligations de performance distinctes et détermine si celles-ci sont satisfaites à un instant donné ou progressivement dans le temps.

Le prix de transaction est déterminé en tenant compte des éventuelles contreparties variables (pénalités, révisions de prix), dans la mesure où il est hautement probable qu'elles ne donneront pas lieu à un ajustement significatif ultérieur.

Le chiffre d'affaires est ensuite reconnu lorsque les obligations de performance sont satisfaites, soit à un moment donné, soit au fur et à mesure de l'exécution des prestations.

4.2.21.1. Revenus de la Foncière

Les revenus locatifs sont constitués des produits de loyers ainsi que de divers produits accessoires aux contrats de location simple.

En application d'IFRS 15, les produits des loyers sont reconnus de manière linéaire sur les durées fermes des baux, à mesure que la prestation de location est fournie au locataire dans le temps. En conséquence, les dispositions particulières et avantages définis dans les contrats de bail (franchises, paliers, droits d'entrée) sont étalés sur la durée ferme du bail, sans tenir compte de l'indexation. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

Activité	France 31/12/2025	CA 31/12/2025	CA 31/12/2024
Revenus locatifs	59 378	59 378	57 676
Charges locatives nettes non refacturées	-2 132	-2 132	-4 566
Frais de gestion refacturés	1 947	1 947	1 764
CA sur vente d'immeubles en stock	1 078	1 078	538
Total	60 272	60 272	55 412

Les revenus locatifs enregistrent une hausse de 3 %. Parallèlement, la diminution marquée des charges locatives nettes non refacturées contribue favorablement au résultat global. Les frais de gestion refacturés progressent quant à eux de 10 %. Le chiffre d'affaires provenant de la vente d'immeubles en stock a doublé par rapport à l'année précédente, bien qu'il ne représente qu'une faible part du total. Globalement, le chiffre d'affaires global de la foncière affiche une croissance de 8,77 %.

4.2.21.2. Revenus du Coworking

L'activité de coworking consiste en la mise à disposition d'espaces et de services associés. Les prestations sont considérées comme des obligations de performance satisfaites dans le temps. Le chiffre d'affaires est reconnu de manière linéaire sur la durée des prestations.

Les règles applicables sont identiques à celles évoquées ci-dessus :

Activité	France 31/12/2025	CA 31/12/2025	CA 31/12/2024
Vente de services de coworking	5 932	5 932	5 546
Total	5 932	5 932	5 546

Le chiffre d'affaires de l'activité de coworking est en légère hausse par rapport au 31 décembre 2024.

Le chiffre d'affaires de l'activité de coworking n'intègre pas les charges locatives des surfaces de l'activité de coworking.

4.2.21.3. Revenus de la Construction

Pour l'activité de construction (notamment CIR PREFA), les contrats conclus avec les clients comportent généralement une obligation de performance unique correspondant à la réalisation d'un ouvrage.

Le chiffre d'affaires est reconnu progressivement, à mesure de la satisfaction de l'obligation de performance, selon la méthode de l'avancement, principalement mesurée sur la base des coûts engagés rapportés aux coûts totaux estimés du contrat.

Dès lors qu'une perte sur contrat est connue et estimable de manière fiable, elle fait l'objet d'une provision pour perte à terminaison inscrite au passif du bilan en « Provisions courantes ». La perte est reconnue en totalité, quel que soit le degré d'avancement. Aucune perte à terminaison a été constaté au 31 décembre 2025.

Activité	France 31/12/2025	CA 31/12/2025	CA 31/12/2024
Construction d'immeubles	5 188	5 188	5 002
	5 188	5 188	5 002

Le chiffre d'affaires de l'activité construction est stable.

Les chantiers et donc le chiffre d'affaires intra-groupe ont été éliminés du compte de résultat consolidé pour un montant de 6,3 M€.

4.2.22. Les Charges d'exploitation

Poste de charge (en k€)	31/12/2025	31/12/2024	Écart (K€)	Variation (%)
Achats consommés	2 579	4 313	-1 734	-40,0%
Services extérieurs	11 077	14 766	-3 689	-25,0%
Impôts et taxes	773	845	-72	-8,5%
Frais de personnel	10 110	8 960	1 150	12,8%
DAP	6 270	5 064	1 206	23,8%
Autres prod. & charges	219	-531	750	NS
TOTAL	31 028	33 417	-2 389	-7,1%

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, les charges d'exploitation du Groupe s'élèvent à 31 028 K€, contre 33 417 K€ en 2024, soit une réduction de 2 389 K€ (-7,1 %). Cette évolution favorable traduit une maîtrise active de l'ensemble des coûts.

Concernant les frais de personnel, leur hausse s'explique principalement par une hausse de 1,8 M€ de la masse salariale de l'activité de construction en raison des règles de comptabilisation. En effet l'activité de la CIR PREFA ayant été davantage tournée vers des clients extérieurs au groupe, la neutralisation via le mécanisme de l'interactivité a été moindre.

4.2.23. Coût de l'endettement financier net

Les produits financiers s'élèvent à 907 K€ au 31 décembre 2025, contre 1 230 K€ au 31 décembre 2024, soit une diminution de 323 K€.

Ils se décomposent comme suit :

- Intérêts sur avances-preneurs des contrats de crédit-bail immobilier : rémunération des avances consenties aux preneurs dans le cadre des opérations de crédit-bail immobilier ;
- Intérêts sur comptes de dépôt : produits générés par les placements de trésorerie sur comptes rémunérés ;
- Produits sur valeurs mobilières de placement (VMP) : revenus issus des placements à court terme réalisés dans le cadre de la gestion de la trésorerie du groupe.

Les charges financières sur emprunts s'élèvent à 22 442 K€ au 31 décembre 2025, stable par rapport à 22 408 K€ au 31 décembre 2024 (+34 K€).

Elles se décomposent comme suit :

- Intérêts sur emprunts et crédits-baux immobiliers
- Intérêts relatifs aux contrats de swap

Libellé	31/12/2025	31/12/2024
Produits financiers	907	1 230
Charges financières	-22 442	-22 408
Total coût de l'endettement financier net	-21 535	-21 179

4.2.24. Impôts sur les résultats

Deux conventions d'intégration fiscales sont effectives au niveau du Groupe. Une convention entre Opupelus et ses filiales et une convention entre FSDV, Salins et Sofina.

Libellé	31/12/2025	31/12/2024
Impôts sur les bénéfices	-994	187
Impôts différés	-1 254	18 274
Crédits d'impôts et autres	218	423
Impôt sur les résultats	-2 031	18 884

Au 31 décembre 2025, la preuve de la charge d'impôt est la suivante :

Libellé	Base	Taux	Montant de l'impôt
Résultat consolidé	23 922	25%	
Impôt sur les résultats [A]	2 031		
Base théorique (à 25%) [B]	25 953	25%	6 488
Ecart d'impôts à justifier [A]-[Bx25%]			4 458
Crédit d'impôt mécénat			-218
Impact fiscal sur LOA CBI	957	25%	239
QP Frais Dividendes	-208	25%	-52
Dépreciation titres et CC	-21 727	25%	-5 432
Reprise dépreciation CC ou titres	4 037	25%	1 009
Contribution sociale à l'IS	83	25%	21
Charges non déductibles fiscalement	-212	25%	-53
Taxe sur les véhicules de tourisme	60	25%	15
Amortissements excédentaires (véhicules)	73	25%	18
Pénalités non déductibles	6	25%	1
Effort à la construction	15	25%	4
Etalement des droits d'enregistrement	-367	25%	-92
Autres	111	25%	28
Ecart résiduel			0

4.2.25. Résultat par action

Le résultat net par action non dilué (résultat de base par action) ainsi que le résultat net dilué par action sont définis ainsi :

Résultat net par action non dilué (en euros)

Le résultat net non dilué par action est calculé en divisant le résultat net part du Groupe par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice.

Résultat net par action dilué

Le résultat net dilué par action est calculé en divisant le résultat net part du Groupe par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation ajustée des effets des options dilutives, au cours de l'exercice.

en €	31/12/2025	31/12/2024
Numérateur		
Résultat net, part du Groupe	21 688 091	-48 550 691
Dénominateur		
Nombre moyen d'actions pondéré non dilué	7 382 914	200 000
Effet des actions potentielles dilutives		
Option de souscription d'actions	-	0
Droits d'attribution d'actions gratuites	-	0
Effet dilutif potentiel total	-	0
Nombre moyen d'actions pondéré dilué	7 382 914	200 000
Résultat net, part du Groupe, non dilué par action	2,94	-242,75
Résultat net, part du Groupe, dilué par action	2,94	-242,75

Sur la période, le nombre d'actions a évolué à la suite de l'opération d'acquisition inversée approuvée le 30 juin 2025.

Le groupe ne possède pas d'instrument dilutif au 31 décembre 2025.

4.2.26. Engagements hors bilan

4.2.26.1. Engagements donnés

Le Groupe a accordé le nantissement des titres de certaines de ses filiales en garantie de leur dette au profit de ses prêteurs pour un montant total de 57,7 millions d'euros au 31 décembre 2025.

4.2.26.2. Cession Dailly

Des cessions Dailly non activées ont été signées, engageant la société sur 35,4 millions d'euros de loyers.

4.2.26.3. Caution des sociétés holdings

Caution	Pour le compte de	K€
SAS OPUPELUS	BMG Activité II (Kristal Kopf)	1 406
	BMG Logistique	4 808
	O Sophia	41 137
	BMG Bureaux	89 831
	B Coworker	4 719

4.2.26.4. Hypothèques

Des sûretés hypothécaires ont été constituées sur des biens immobiliers appartenant à des filiales du Groupe au titre de la garantie de leurs dettes financières, représentant un encours résiduel de 233 millions d'euros au 31 décembre 2025.

4.2.26.5. Autres engagements

D'autres engagements ont été donnés dans le cadre de financements, tels que :

- Engagements de non-cession de parts,
- Nantissement d'avance preneur au profit de crédit-bailleur,
- Nantissement des créances issues de la couverture du risque de taux,
- Nantissement de contrat de capitalisation, de comptes titres ou de comptes d'instruments financiers
- Covenants bancaires

4.2.26.6. Engagements reçus

Afin de garantir les financements bancaires les dirigeants d'Opupelus ont accordé leur caution personnelle à plusieurs établissements bancaires pour un montant restant dû de 7 M€ au 31 décembre 2025.

4.2.27. Informations relatives aux parties liées

Prestations entre parties liées

Les transactions entre parties liées ont été réalisées selon des modalités équivalentes à celles qui prévalent dans le cas de transactions soumises à des conditions normales de concurrence.

Rémunération des organes de direction et d'administration

Les principales relations entre le Groupe et leurs dirigeants sont les suivantes :

- Rémunération annuelle d'un montant de 1 050 000 € HT aux titres des mandats sociaux facturés par la SAS Cambol
- Prêt reçu de la SAS Grainfollet (société contrôlée par Nicolas Ramé) : 2 547 500 €, rémunéré au taux de 5% par an
- Protocole d'accord relatif à l'Apport des titres Opupelus conclu entre la Société, Messieurs Louis RAME et Nicolas RAME, et Madame Karine FENAL le 23 avril 2025.
- Rémunération annuelle d'un montant de 120 000 € aux titres du mandat social facturés par SAS TILPS

A l'exception de jetons de présence attribués aux membres du Conseil d'administration pour la somme de 10 000 € chacun, aucune autre rémunération n'a été versée aux administrateurs et aux dirigeants.

Les dirigeants sont indirectement rémunérés au niveau de la société SAS Cambol, cette dernière percevant des honoraires au titre des prestations de services réalisées pour le compte du Groupe.

4.2.28. Honoraires des Commissaires aux comptes

En K€	AUDIT SYNTHESE				ADN PARIS				AUTRES			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%	
	12.2025	03.2025	12.2025	03.2025	12.2025	03.2025	12.2025	03.2025	12.2025	12.2024	12.2025	12.2024
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés												
Emetteur	87,5	45	66%	98%	87,5	12,5	68%	29%				
Filiales intégrées globalement	20,0	1	15%	2%	26,5	30	21%	71%	179	421	100%	100%
Services autres que la certification des comptes (1)												
Emetteur	25,0		19%		14,24		11%					
Filiales intégrées globalement												
TOTAL	132,5	46	100%	100%	128,2	42,5	100%	100%	179	421	100%	100%

(1) : Les services autres que la certification des comptes réalisés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 concernent principalement le prospectus mis à la disposition du public à l'occasion de l'admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris de nouvelles actions à émettre par FSDV en contrepartie des apports en nature d'actions OPUPELUS.

4.2.29. Evènements postérieurs à la clôture

- Depuis la clôture de l'exercice, et afin de réorganiser les 3 métiers du Groupe, en date du **1er janvier 2026**, la SAS OPUPELUS a cédé à la Société les 301.000 actions qu'elle détenait dans la SAS B'COWORKER.
- En date du **1er janvier 2026**, un transfert de salariés a été effectué vers la FSDV suite à la réorganisation des 3 métiers du Groupe. Par conséquent, 35 contrats de travail ont été transférés de la SAS OPUPELUS vers la Société.
- En date du **31 mars 2026**, la filiale Kristal Kopf, désormais BMG Activité II a signé l'acquisition d'un local d'activité à Entzheim financé par un crédit-bail immobilier.
- En date du **10 février 2026**, la filiale BMG Bureaux, a signé le financement pour la construction du bâtiment tertiaire à usage de bureaux et de coworking à Laxou.
- En date du **23 mars 2026**, la filiale O Sophia, a signé le refinancement de l'emprunt de l'immeuble « Imaginarium » à Wasquehal par un emprunt amortissable classique sur une durée de 15 ans.
- En date du **26 janvier 2026**, la filiale BMG Bureaux, a signé la vente d'un lot d'un immeuble à Lille.
- En date du **24 février 2026**, la filiale BMG Bureaux, a signé la vente du terrain à Tarbes.
- En date du **5 mars 2026**, la filiale BMG Bureaux, a signé la vente d'un immeuble à Roubaix.
- En date du **13 mars 2026**, la filiale BMG Bureaux, a signé la vente d'un immeuble à Salon de Provence.
- En date du **20 mars 2026**, la filiale BMG Activité, a signé la vente d'un lot aux Pennes Mirabeau.
- En date du **30 mars 2026**, la filiale Kristal Kopf, désormais BMG Activité II, a signé la vente d'un terrain à Le Chambon-Feugerolles.
- Changement de la dénomination sociale de l'entité Camel en BMG Commerce le **11 mars 2026**.

5

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

5. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

AUDIT SYNTHESE

15/17, rue Marsollier
75002 PARIS

ADN PARIS

206, rue du Faubourg Saint-Martin
75010 PARIS

Commissaires aux Comptes
Membres de la compagnie régionale de Paris

FSDV

Exercice clos le 31 décembre 2025

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société FSDV relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Observation

L'opinion formulée ci dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note 4.2.1. Faits marquants de l'annexe des comptes consolidés concernant le rapprochement entre FSDV et BMG intervenu le 30 juin 2025.

Justification des appréciations Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques. Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Evaluation des immeubles de placement

Risque identifié

La juste valeur des immeubles de placement de votre groupe, hors immeubles détenus en vue de la vente, représente 86% de l'actif consolidé au 31 décembre 2025, soit 860 millions d'euros.

Conformément à l'option offerte par la norme IAS 40, votre groupe a opté pour l'évaluation et la comptabilisation de ses immeubles de placement selon la méthode de la juste valeur, comme indiqué dans la note 4.2.8 de l'annexe. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat dans la ligne « Solde net des ajustements de valeur des immeubles ». Au 31 décembre 2025, le montant net des ajustements de valeur des immeubles de placement s'élève à 2,8 millions d'euros.

La juste valeur des immeubles de placement est déterminée à partir d'expertises immobilières établies par deux experts indépendants par référence au marché des immeubles constituant le patrimoine du groupe. Ces justes valeurs intègrent de nombreuses hypothèses et estimations, notamment le taux de rendement et les valeurs locatives de marché.

La détermination de la juste valeur des immeubles de placement implique ainsi le recours à une part de jugement important.

Par conséquent, étant donné le caractère significatif du poste dans les comptes consolidés pris dans leur ensemble et la part de jugement exercées dans la détermination de la juste valeur, l'évaluation des immeubles de placement à la juste valeur est considérée comme un point clé de l'audit.

Notre réponse

Nos travaux ont notamment consisté à :

- Obtenir la lettre de mission des experts immobiliers et apprécier leurs compétences et leur indépendance vis-à-vis du groupe ;
- Prendre connaissance du processus mis en place par la direction pour travailler avec les experts immobiliers ;
- Examiner, par sondages, la cohérence des informations fournies par la direction aux experts immobiliers pour déterminer la valorisation des immeubles de placement à la juste valeur, avec des données telles que les états locatifs et les données comptables ;
- Obtenir les rapports d'expertise immobilière, apprécier la pertinence des méthodes d'évaluations utilisées, des paramètres de marché (taux de rendement, valeurs locatives de marché) retenues et des hypothèses propres aux actifs ;
- S'entretenir avec la direction afin de corroborer l'évaluation globale du patrimoine immobilier en présence de nos propres experts immobiliers ;
- Approcher les valeurs des expertises immobilières avec les valeurs retenues dans les comptes consolidés
- Apprécier, avec l'aide de nos experts immobiliers, les principales hypothèses des rapports d'expertises ;
- Apprécier le caractère approprié des informations présentées dans les annexes aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

- **Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel**

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels

et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du président-directeur général. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Nous sommes dans l'impossibilité de conclure sur le respect, dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel, du format d'information électronique unique européen. En effet, nous n'avons pas pu mettre en œuvre les procédures nécessaires pour vérifier ce respect pour les raisons suivantes : les comptes au format ESEF destinés à être inclus dans le rapport financier annuel ne nous ont pas été communiqués pour permettre l'organisation des travaux de vérification.

■ Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société FSDV par votre assemblée générale du 18 décembre 2023 pour les cabinets AUDIT SYNTHÈSE et ADN PARIS.

Au 31 décembre 2025, les cabinets AUDIT SYNTHÈSE et ADN PARIS étaient dans la troisième année de leurs missions sans interruption.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

■ Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;

- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;

- Concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

■ Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537/2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 821 27 à L. 821 34 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Lyon, le 30 avril 2026

Les Commissaires aux Comptes

AUDIT SYNTHÈSE

Frédéric VELOZZO

ADN PARIS

Philippe SIXDERNIER

6

COMPTES SOCIAUX DE FSDV

6.1	Bilan actif	124
6.2	Bilan passif	125
6.3	Compte de résultat	126
6.4	Annexes aux comptes sociaux de FSDV	128

6. COMPTES SOCIAUX DE FSDV

6.1. Bilan actif

ACTIF (en K€)		Du 01/04/2025 au 31/12/2025			31/03/2025
		Brut	Amort. Dépré.	Net	Net
Actif Immobilisé	Capital souscrit non appelé (I)				
	Frais d'établissement (II)				
	Immobilisations incorporelles				
	Frais de développement				
	Concessions, brevets et droits similaires	5	-	5	5
	Fonds commercial				
	Autres immo. incorporelles				
	Immos incorp. en cours, avances et acomptes				
	Immobilisations corporelles				
	Terrains	893	378	516	589
	Constructions				
	Installations techniques-matériel et outillage				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations en cours, avances et acomptes				
	Immobilisations financières				
	Participations	253 333	1 222	252 111	2 062
	Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille					
Autres titres immobilisés	796	648	147	140	
Prêts					
Autres immobilisations financières	213		213	15	
Total de l'actif immobilisé III	255 240	2 248	252 992	2 811	
Actif circulant	Stocks et en-cours				
	Matières premières et autres approvisionnements				
	En-cours de production				
	Produits finis				
	Marchandises				
	Avances et acomptes versés sur commandes				0
	Créances				
	Clients et comptes rattachés				
	Autres créances	1 470	-	1 470	269
	Charges constatées d'avance	26		26	0
	Capital souscrit appelé, non versé				
	Valeurs mobilières de placement				
	Actions propres				
	Autres titres				
	Instruments financiers à terme et jetons détenus				
	Disponibilités	8		8	52
	Total de l'actif circulant IV	1 504	-	1 504	322
Frais d'émission des emprunts (V)					
Primes de remboursement des emprunts (VI)					
Ecarts de conversion et diff. d'évaluation (VII)					
Total général de l'actif (I+II+III+IV+V+VI+VII)	256 744	2 248	254 496	3 133	

6.2. Bilan passif

PASSIF (en K€)		Du 01/04/2025 au 31/12/2025	31/03/2025
		Net	Net
Capitaux propres	Capital social (Dont versé : 223 757)	223 757	2 329
	Primes d'émission, de fusions et d'apports	28 571	
	Ecart de réévaluation		
	Ecart d'équivalence		
	Réserves		
	Réserve légale		
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	- 1 120	- 851
	Résultat de l'exercice	1 106	269
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
Total des capitaux propres I		252 314	1 209
Provisions	Provisions pour risques	197	237
	Provisions pour charges		
Total des provisions II		197	237
Dettes	Dettes financières		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		0
	Emprunts et dettes financières diverses		1 450
	Instrument financiers à terme		
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes d'exploitation		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	193	216
	Dettes fiscales et sociales	3	16
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes	1 788	5
	Produits constatés d'avance		
Total des dettes III		1 985	1 687
Ecart de conversion passif (IV)			
Total général (I + II + III + IV)		254 496	3 133

6.3. Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT (en K€)	Du 01/04/2025 au 31/12/2025			Exercice N-1
	France	Exportation	Total	31/03/2025
Produits d'exploitation				
Ventes de marchandises				
Production vendue	1 500		1 500	
Montant net du chiffre d'affaires	-	-	1 500	-
Production stockée				
Production immobilisée				
Subvention d'exploitation				
Reprise sur amortissements, dépréciations et provisions			196	98
Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles			240	
Autres produits			19	
Total des produits d'exploitation (I)			1 956	98
Charges d'exploitation				
Achats de marchandises				
Variation de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock				
Autres achats et charges externes			572	302
Impôts, taxes et versements assimilés			26	13
Salaires			94	152
Cotisations sociales			34	56
Dotations aux amortissements et dépréciations				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements				
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				23
Dotations aux provisions				20
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées			73	
Autres charges			46	4
Total des charges d'exploitation (II)			845	569
Résultat d'exploitation (I - II)			1 111	- 471
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun:				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				

COMPTE DE RESULTAT (en K€)	Exercice N	Exercice N-1
	Du 01/04/2025 au 31/12/2025	31/03/2025
Produits financiers		
De participation		
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)		
Autres intérêts et produits assimilés (2)		
Reprises sur dépréciation et provisions	55	241
Différences positives de change		
Produits des cessions d'immobilisations financières		
Produits nets sur cessions de VMP et d'instrument de trésorerie		
Total des produits financiers (V)	55	241
Charges financières		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Intérêts et charges assimilées	60	39
Différences négatives de change		
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		
Charges nettes sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie		
Total des charges financières (VI)	60	39
Résultat financier (V - VI)	- 5	202
Résultat courant avant impôts (I-II+II-IV+V-VI)	1 106	- 269
Produits exceptionnels (VII)		
Charges exceptionnelles (VIII)		
Résultat exceptionnel (VII-VIII)	-	-
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	0	
Total des produits (I+III+V+VII)	2 011	339
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	905	609
Résultat net	1 106	- 269

6.4. Annexes aux comptes sociaux de FSDV

La présente annexe fait partie intégrante des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025. Ces comptes ont été arrêtés le 23 avril 2026 par le Conseil d'Administration de FSDV.

6.4.1. Faits caractéristiques

✓ Rapprochement de FSDV avec le groupe BMG

FSDV et Messieurs Louis RAME et Nicolas RAME (détenant chacun 50% du capital et des droits de vote d'OPUPELUS, société holding d'un groupe immobilier (le « Groupe BMG ») ont conclu un accord le 23 avril 2025 en vue d'un projet de rapprochement par voie d'apport de 89,99% des titres de la société OPUPELUS au bénéfice de FSDV.

L'AMF a délivré en date du 5 juin 2025 une dérogation à l'obligation de déposer un projet d'offre publique d'achat portant sur les actions FSDV demandée par Messieurs Louis et Nicolas RAME. Cette dérogation constituait l'une des conditions suspensives du projet de rapprochement entre FSDV et le Groupe BMG précité.

Par cette opération, les actifs et les activités développés par le Groupe BMG ont été apportés à FSDV, en contrepartie d'actions FSDV émises au bénéfice de Messieurs Louis RAME et Nicolas RAME. A l'issue de cet Apport, FSDV détient directement 89,99% du capital et des droits de vote de la société OPUPELUS.

En rémunération de cet apport, le capital de la société FSDV a été augmenté de 221 427 854 € afin de le porter de 2 328 875 € à 223 756 729 € par la création de 14 285 668 actions nouvelles de 15.50 € de valeur nominale chacune, assortie d'une prime d'apport global de 28 571 368 €.

Cette opération d'apport a été par la suite approuvée par une assemblée générale de la société FSDV en date du 30 juin 2025.

✓ Cession d'un terrain à Digoin

FSDV a cédé des terrains à la Municipalité de Digoin au prix de 240 100 € en date du 10 avril 2025. Compte tenu d'une valeur comptable desdits terrains de 72 800 € dans les comptes sociaux, la société a dégagé une plus-value de 167 300 € au titre de son exercice ouvert au 1er avril 2025.

✓ Changement de date de clôture de l'exercice et du siège social

Dans le cadre du rapprochement avec le Groupe BMG, FSDV :

- A procédé au transfert de son siège social à Bois Montbourcher à 49220 CHAMBELLAY (précédemment le siège social de la société était domicilié au 5 rue du Helder à 75009 PARIS);
- A fixé la date de clôture de ses exercices sociaux au 31 décembre de chaque année. Ainsi l'exercice ouvert au 1er avril 2025 a été clôturé le 31 décembre 2025, soit une durée de 9 mois, impactant la comparabilité des comptes.

✓ Modification des statuts de la Société

Par décisions de l'assemblée générale et du directoire en date du 30 juin 2025, les statuts de la Société ont été modifiés sur les aspects suivants :

- Modification de l'objet social de la Société
- Modification de la dénomination sociale de la Société (désormais dénommée FSDV)
- Transfert du siège social au Bois Montbourcher - 49220 Chambellay
- Fixation du seuil de franchissement statutaire à deux pour cent du capital ou des droits de vote de la Société
- Suppression de la clause statutaire qui excluait expressément l'application du droit de vote double légal

✓ Changement de mode d'administration et de direction de la Société

Par décisions en date du 30 septembre 2025, l'assemblée générale de la Société a adopté une structure de gouvernance à conseil d'administration.

✓ Les membres du Conseil d'administration

Par décisions de l'assemblée générale et du Conseil d'administration en date du 30 septembre 2025, la composition du Conseil d'administration a été fixée comme suit :

- **Monsieur Louis Ramé** en qualité de Président et Administrateur
- **Madame Karine Fenal** en qualité d'Administrateur
- **Monsieur Xavier Bouton** en qualité de Vice-Président et Administrateur indépendant
- **Monsieur Stéphane Reznikow** en qualité d'Administrateur indépendant
- **Madame Anne-Laure Villemonte** en qualité d'Administrateur

6.4.2. Evènements significatifs postérieurs à la clôture

Depuis la clôture de l'exercice, et afin de réorganiser les 3 métiers du Groupe, en date du 1er janvier 2026, la SAS OPUPELUS a cédé à la Société les 301.000 actions qu'elle détenait dans la SAS B'COWORKER.

En date du 1er janvier 2026, un transfert de salariés a été effectué vers la FSDV suite à la réorganisation des 3 métiers du Groupe. Par conséquent, 35 contrats de travail ont été transférés de la SAS OPUPELUS vers la Société.

6.4.3. Règles et méthodes comptables

6.4.3.1. Principes et conventions générales

Les comptes annuels de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables N° 2014-03 relatif au Plan Comptable Général, tel que modifié par le règlement ANC N°2022-06.

L'exercice considéré débute le 01/04/2025 et finit le 31/12/2025.

La date d'arrêté des comptes est le 23/04/2026.

Il a une durée de 9 mois.

Les conventions comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation

- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, à l'exception du changement de méthode comptable relatif à la mise en place du règlement ANC N°2022-06 pour l'exercice clos le 31 décembre 2025,
- Indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

6.4.3.2. Principes et conventions générales

FSDV applique pour la première fois le règlement ANC N° 2022-06 relatif à la modernisation des états financiers, modifiant le règlement ANC N° 2014-03 relatif au plan comptable général. Il est d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025.

Ce changement de réglementation comptable constitue un changement de méthode comptable. Les dispositions du règlement ANC N° 2022-06 s'appliquent à compter de l'exercice de première application sans emporter de conséquences sur les comptes antérieurs (application de manière prospective). En conséquence, les états de synthèse de l'exercice clos le 31 mars 2025 présentés à titre comparatif n'ont pas été retraités, à l'exception d'éventuels reclassements strictement nécessaires pour respecter les nouveaux modèles.

En particulier, le règlement introduit les changements suivants, d'application prospective :

- Introduction d'une nouvelle définition du résultat exceptionnel. A compter du 1er avril 2025, les opérations comptabilisées dans le résultat exceptionnel portent sur :
 - Les produits et charges directement liés à un évènement majeur et inhabituel,
 - Les écritures d'origine fiscale, les changements de méthodes comptables comptabilisés en résultat pour des raisons fiscales et les corrections d'erreurs (sauf si elles corrigent une écriture ayant été directement imputée sur les capitaux propres),
 - Suppression de la technique du transfert de charges,
 - Comptabilisation en résultat financier de la dotation aux amortissements des frais d'émission d'emprunt.

L'application du règlement ANC N° 2022-06 n'a pas eu d'impact significatif sur les postes du bilan et du compte de résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025. Les modifications ont été les suivantes : pour le bilan, les comptes courants, auparavant classés en emprunts et dettes financières diverses, ont été reclassés, en 2025, en autres dettes et pour le compte de résultat, aucun changement.

BILAN ACTIF

Etat exprimé en euros		31/03/2025		
		Brut	Amort. et Dépréc.	Net
Capital souscrit non appelé (I)				
ACTIF IMMOBILISE	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
	Frais d'établissement			
	Frais de développement			
	Concessions brevets droits similaires	5 000		5 000
	Fonds commercial (1)			
	Autres immobilisations incorporelles			
	Avances et acomptes			
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
	Terrains	966 117	377 578	588 539
	Constructions			
Installations techniques, mat. et outillage indus.				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				
Participations évaluées selon mise en équival.				
Autres participations	3 333 561	1 271 532	2 062 029	
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	809 054	653 952	155 102	
	TOTAL (II)	5 113 733	2 303 062	2 810 671
ACTIF CIRCULANT	STOCKS ET EN-COURS			
	Matières premières, approvisionnements			
	En-cours de production de biens			
	En-cours de production de services			
	Produits intermédiaires et finis			
	Marchandises			
	Avances et Acomptes versés sur commandes	13		13
CREANCES (3)				
Créances clients et comptes rattachés				
Autres créances	426 043	156 609	269 434	
Capital souscrit appelé, non versé				
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT				
DISPONIBILITES	52 377		52 377	
COMPTES DE REGULARISATION	Charges constatées d'avance	146		146
	TOTAL (III)	478 579	156 609	321 970
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)			
Primes de remboursement des obligations (V)				
Ecart de conversion actif (VI)				
	TOTAL ACTIF (I à VI)	5 592 311	2 459 671	3 132 641

BILAN PASSIF

Etat exprimé en euros

31/03/2025

Capitaux Propres	Capital social ou individuel	2 328 875
	Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	
	Ecart de réévaluation	
	RESERVES	
	Réserve légale	
	Réserves statutaires ou contractuelles	
	Réserves réglementées	
Autres réserves		
Report à nouveau	(850 823)	
Résultat de l'exercice	(269 380)	
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
	Total des capitaux propres	1 208 672
Autres fonds propres	Produits des émissions de titres participatifs	
	Avances conditionnées	
	Total des autres fonds propres	
Provisions	Provisions pour risques	236 706
	Provisions pour charges	
	Total des provisions	236 706
DETTES (1)	DETTES FINANCIERES	
	Emprunts obligataires convertibles	
	Autres emprunts obligataires	
	Emprunts dettes auprès des établissements de crédit (2)	234
	Emprunts et dettes financières divers (3)	1 450 497
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	
	DETTES D'EXPLOITATION	
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	215 912
	Dettes fiscales et sociales	15 902
	DETTES DIVERSES	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	4 717	
	Produits constatés d'avance (1)	
	Total des dettes	1 687 263
	Ecart de conversion passif	
	TOTAL PASSIF	3 132 641
	Résultat de l'exercice exprimé en centimes	(269 379,63)
(1)	Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	1 687 263
(2)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	234
(3)	Dont emprunts participatifs	

Etat exprimé en euros

31/03/2025

		France	Exportation	12 mois
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises			
	Production vendue (Biens)			
	Production vendue (Services et Travaux)			
	Montant net du chiffre d'affaires			
	Production stockée			
	Production immobilisée			
	Subventions d'exploitation			
	Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges			97 929
	Autres produits			
	Total des produits d'exploitation (1)			97 929
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises			
	Variation de stock			
	Achats de matières et autres approvisionnements			
	Variation de stock			
	Autres achats et charges externes			301 923
	Impôts, taxes et versements assimilés			13 229
	Salaires et traitements			152 115
	Charges sociales du personnel			55 536
	Cotisations personnelles de l'exploitant			
	Dotations aux amortissements :			
	- sur immobilisations			
	- charges d'exploitation à répartir			
Dotations aux dépréciations :				
- sur immobilisations				
- sur actif circulant			22 613	
Dotations aux provisions			20 000	
Autres charges			3 985	
	Total des charges d'exploitation (2)			569 400
RESULTAT D'EXPLOITATION				(471 471)

		Etat exprimé en euros	31/03/2025
RESULTAT D'EXPLOITATION			(471 471)
Opéra. comm.	Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS	De participations (3) D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé (3) Autres intérêts et produits assimilés (3) Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges Différences positives de change Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		241 323
Total des produits financiers			241 323
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions Intérêts et charges assimilées (4) Différences négatives de change Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		39 231
Total des charges financières			39 231
RESULTAT FINANCIER			202 092
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			(269 380)
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Sur opérations de gestion Sur opérations en capital Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
Total des produits exceptionnels			
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Sur opérations de gestion Sur opérations en capital Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total des charges exceptionnelles			
RESULTAT EXCEPTIONNEL			
PARTICIPATION DES SALARIES IMPOTS SUR LES BÉNÉFICES			
TOTAL DES PRODUITS			339 252
TOTAL DES CHARGES			608 632
RESULTAT DE L'EXERCICE			(269 380)
(1) dont produits afférents à des exercices antérieurs			
(2) dont charges afférentes à des exercices antérieurs			
(3) dont produits concernant les entreprises liées			
(4) dont intérêts concernant les entreprises liées			

6.4.4. Immobilisations incorporelles et corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût historique, diminué des amortissements pratiqués. Si à la clôture de l'exercice leur valeur nette comptable est supérieure à leur valeur vénale, une dépréciation est constatée.

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) ou à leur coût de production.

Les éléments non amortissables de l'actif immobilisé sont inscrits pour leur valeur brute constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

Immobilisations incorporelles (en K€)	31/03/2025	Var. périmètre	Acquisitions/ dotations	Cessions/ Reprise	Transfert	31/12/2025
Concessions et droit similaire Droit au bail	5					5
Total valeur brute	5	-	-	-	-	5
Amortissements concessions et droit similaire Amortissement droit au bail						
Total des amortissements	-	-	-	-	-	-

Immobilisations corporelles (en K€)	31/03/2025	Var. périmètre	Acquisitions	Cessions/Rebuts	Transfert	31/12/2025
Terrains Aménagements terrains	966			73		893
Total valeur brute	966	-	-	73	-	893

Les méthodes et les durées d'amortissement retenues ont été les suivantes :

- Terrains Non amortissable
- Constructions Linéaire 20 à 30 ans
- Agencements et aménagements Linéaire 10 ans
- Installations techniques Linéaire 7 ans
- Matériels et outillages Linéaire 5 ans
- Matériel de transport Linéaire 5 ans
- Matériel de bureau Linéaire 3 ans
- Mobilier Linéaire 3 ans

6.4.5. Immobilisations financières

Les immobilisations financières comprennent essentiellement les titres de participation.

Les titres de participation ainsi que les autres titres immobilisés figurent à l'actif pour leur valeur d'acquisition, à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition, leur valeur d'apport ou de souscription. En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur d'entrée des titres cédés est estimée au prix d'achat moyen pondéré.

Une dépréciation est éventuellement constituée lorsque la valeur d'inventaire des titres est inférieure au prix d'acquisition. La valeur d'inventaire des titres de participation correspond à la valeur d'utilité pour l'entreprise; elle est déterminée, selon les caractéristiques de chaque filiale, par rapport aux capitaux propres réestimés de la filiale, notamment à travers la NAV et la prise en compte de la valeur de marché des actifs immobiliers de l'entreprise détenue évaluée par des experts indépendants.

Immobilisations Financières (en K€)	31/03/2025	Var. périmètre	Acquisitions	Cessions	Transfert +/- value latente	31/12/2025
Titres de participations	3 334		250 000			253 333
Dépôts/cautionnements versés	15			1		15
Autres créances immobilisées	-		206	8		198
Actions propres	794		8	6		796
Total Brute	4 143	-	250 214	15	-	254 342

Dépreciation des titres de participations	31/03/2025	Var. périmètre	Provision	Reprise	Transfert +/- value latente	31/12/2025
Dépreciation des autres immobilisations financières	1 272			49		1 222
Dépreciation actions propres	654			6		648
Total	1 925	-	-	55	-	1 870

Total nette	2 217	-	250 214	41	-	252 471
--------------------	--------------	----------	----------------	-----------	----------	----------------

Au 31 décembre 2025, la société détenait 8.101 actions de FSDV pour un montant net de 147 K€.

La société FSDV a signé en date du 30 octobre 2025 un contrat de liquidité avec Portzamparc. A l'ouverture du contrat 8 000 actions propres ont été mis à disposition. Des transactions courant novembre et décembre 2025 portent le nombre d'actions propres au 31 décembre 2025 à 8 101 titres.

Ci-dessous le détail les achats/ventes :

2025	Prix Moyen		Prix Moyen	
	Nombre de titres achetés	pondéré titres achetés	Nombres de titres vendus	pondéré titres vendus
Novembre	250	17,06	143	17,26
Décembre	198	17,93	204	18,13
TOTAL	448	17,44	347	17,77

La valeur brute comptable de ces titres s'élève à 99,24 € par action soit 794 k€ au total. Cette valeur a été dépréciée au 31 décembre 2025 à 147 k€ ou un cours moyen de 18€ par action.

6.4.6. Créances et dettes

Les créances et dettes sont évaluées pour leur valeur nominale.

Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

Les autres créances nettes s'élèvent à 1,470 M€ et correspondent principalement à 1,2 M€ au compte courant avec la SAS OPUPELUS et pour 110 k€ à une créance de carry back constatée à la clôture de l'exercice au 31 mars 2021.

6.4.7. Disponibilités

Les liquidités disponibles en banque ou en caisse ont été évaluées pour leur valeur nominale.

En K€	31/12/2025	31/03/2025
Actions VMP		
Banque	8	52
TOTAL	8	52

6.4.8. Etat des dépréciations

	31/03/2025	Transfert	Dotation	Reprise	31/12/2025
Dépréciation des comptes débiteurs	157			157	-
TOTAL	157	-	-	157	-

6.4.9. Etat des échéances des créances et des dettes

Créances en K€	Montant au bilan	- 1 an	1 - 5 ans	Plus de 5 ans
Clients				
Clients douteux				
Clients factures à établir				
Fournisseurs débiteurs	0	0		
Fournisseurs AAR				
TVA débitrice	93	93		
Remboursement de TVA demandé				
TVA/FNP	23	23		
Etat débiteur	110	110		
Groupe et Associés	1 244	1 244		
Débiteurs divers				
Charges constatées d'avance	26	26		
Dépréciation clients				
TOTAL	1 496	1 496	-	-

Dettes en K€	Montant au bilan	- 1 an	1 - 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts				
Dépôts de garantie				
Intérêts courus - ICNE				
Dette intragroupe				
Découvert bancaire				
Fournisseurs	49	49		
Fournisseurs FNP	144	144		
Clients créditeurs				
Avoir à effectuer				
TVA à décaisser				
TVA collectée				
TVA sur FAE				
Autres dettes de l'état	3	3		
Autres charges à payer	60	60		
Groupe et associés	1 728	1 728		
Associés				
Autres compte créditeurs				
Produits constatés d'avance				
TOTAL	1 985	1 985	-	-

Informations au titre des opérations réalisées avec des parties liées (en K€)			
Désignation de la partie liée	Nature de la relation avec la partie liée	Montant des transactions réalisées avec la partie liée au cours de l'exercice	Informations complémentaires
SAS OPUPELUS	Filiale	1 500 K€ HT	Facturations diverses
SAS OPUPELUS	Filiale	-5,6 K€	Rémunération du compte courant dont le solde s'élève à 1 244 K€ au 31/12/2025

Les transactions entre parties liées ont été réalisées selon des modalités équivalentes à celles qui prévalent dans le cas de transactions soumises à des conditions normales de concurrence.

FSDV a facturé la somme totale de 1 500 K€ HT, dont :

- 600 K€ HT au titre de charges supportées par la Société avec un mark up de 10% ;
- 600 K€ HT au titre des frais de restructuration ;
- 300 K€ HT au titre de l'image de marque de FSDV

Informations au titre des opérations réalisées avec les principaux actionnaires et les organes d'administration et de direction (en K€)			
Désignation du tiers	Nature de la relation avec le tiers	Montant des transactions réalisées avec le tiers au cours de l'exercice	Informations complémentaires
Conseil d'administration	Membre du Conseil d'administration	50 K€	Jetons de présence

A l'exception de jetons de présence attribués de manière égalitaire aux membres du Conseil d'Administration pour la somme totale de 50 K€, aucune autre rémunération n'a été versée aux administrateurs et aux dirigeants sur l'exercice.

6.4.10. Variation des capitaux propres

Au 31 décembre 2025, le capital de la société est constitué de 14 435 918 actions d'une valeur nominale de 15,50 €, soit 223 757 k€.

En K€	Capital	Primes	Réserves légales	Report à nouveau	Résultat	Total capitaux propres
Situation au 31 mars 2024	2 329		225	-	- 1 075	1 478
Augmentation de capital						
Réduction de capital						
Dividendes						
Affectation du résultat de l'exercice précédent			- 225	- 851	1 075	
Résultat de l'exercice					- 269	- 269
Situation au 31 mars 2025	2 329	-	-	- 851	- 269	1 209
Apport titres Opupelus	221 428	28 571				249 999
Réduction de capital						
Dividendes						
Affectation du résultat de l'exercice précédent				- 269	269	
Résultat de l'exercice					1 106	1 106
Situation au 31 décembre 2025	223 757	28 571	-	- 1 120	1 106	252 314

6.4.11. Provisions pour risques et charges

Les provisions comprennent les provisions jugées nécessaires pour couvrir l'ensemble des risques encourus.

	31/03/2025	Transfert	Dotation	Reprise	31/12/2025
Provisions pour risques	237			40	197
Provisions pour charges					
TOTAL	237	-	-	40	197

Les provisions pour risques correspondent principalement à un aléa à la suite du diagnostic pollution des sols et amiante effectué sur le terrain de Vitry le François pour 138 k€.

6.4.12. Résultat d'exploitation

Au 31 décembre 2025, le résultat d'exploitation s'élève à 1,111 M€, correspondant à des prestations de services refacturées à la SAS OPUPELUS.

6.4.13. Résultat financier

Le résultat financier est négatif de -5k€ et est composé des produits de reprises sur dépréciation de titres de participation pour 55k€ et de charges sur intérêts de comptes courants pour 60k€.

6.4.14. Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires des commissaires aux comptes au titre de leur mission d'audit légal ont été comptabilisés pour 216k€ au 31 décembre 2025. Ils sont répartis de la façon suivante :

FSDV	ADN PARIS		AUDIT SYNTHESE	
	Montant HT	%	Montant HT	%
Certification des comptes	87 500	86,00%	87 500	76,75%
Services autres que la certification des comptes	14 240	14,00%	26 500	23,25%
TOTAL	101 740	100%	114 000	100%

Les services autres que la certification des comptes concernent principalement le contrôle d'un prospectus à l'occasion de l'admission aux négociations sur le marché réglementé d'actions nouvelles à émettre de FSDV en contrepartie des apports en nature d'actions de la SAS OPUPELUS.

6.4.15. Intégration fiscale

FSDV a formé avec ses filiales françaises historiques un groupe fiscalement intégré (Article 223A et suivants du CGI), avec effet du 1er janvier 2000, renouvelé depuis cette date.

La société-mère du Groupe, FSDV, est redevable de l'impôt sur les sociétés dû sur le résultat d'ensemble. Au titre de chaque exercice, chaque filiale verse à FSDV, à titre de contribution au paiement de l'impôt sur les sociétés du Groupe et quel que soit le montant effectif dudit impôt, une somme égale à l'impôt qui aurait grevé son résultat et/ou sa plus-value nette à long terme

de l'exercice si elle était imposable distinctement, déduction faite par conséquent de l'ensemble des droits à imputation dont elle aurait bénéficié en l'absence d'intégration (gestion de l'intégration fiscale en trésorerie).

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, le résultat fiscal d'ensemble de F.S.D.V., société tête de Groupe, s'élève à un bénéfice de 1 100 K€.

Pertes cumulées au 31 décembre 2025 : 21 M€

6.4.16. Effectif

Au 31 décembre 2025, la société FSDV n'a plus de salariés.

Effectif	31/03/2025	31/12/2025
Cadres	2	0
Employés, agents de maîtrise	0,5	0
Total	2,5	0

6.4.17. Rémunération des organes d'administration et de direction

Remuneration en k€	31/12/2025	31/03/2025
Jetons de presence		
✓ Montants (1)	50	4
✓ Nombre de membres du conseil d'administration	5	3

(1) Montants bruts avant prélèvement sociaux

6.4.18. Engagements donnés

Néant

6.4.19. Engagements reçus

Néant

6.4.20. Filiales et participations

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS														
Société : FSDV Exercice clos le : 31/12/2025 Montants en euros														
A — RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS (filiales et participations représentant plus de 10 % du capital de la société émettrice)														
Dénomination	Siège social	Capital et réserves de la société émettrice				Quote-part du capital détenu		Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis (non remboursés)	Cautions et avals fournis	Chiffre d'affaires HT du dernier exercice clos	Résultats (bénéfice + ou perte -) du dernier exercice	Dividendes encaissés au cours de l'exercice
		Capital (a)	Réserves et report à nouveau (b)	Résultat (c)	Capitaux propres (a+b+c)	% (d)	Nombre de titres (e)	Brute (f)	Nette (g)					
I — FILIALES (détention supérieure à 50 % du capital)														
Filiales françaises														
SAS Faïenceries de Salins	Le Bois Montbourcher 49220 Chambellay	152 500	549 285	15 168	716 953	96,03%	6 002	545 189	545 189	-	-	-	15 168	-
SAS Société Financière Nantaise	Le Bois Montbourcher 49220 Chambellay	426 192	1 091 572	41 574	1 559 338	99,99%	26 635	2 788 776	1 566 689	-	-	-	41 574	-
Opupeus	Le Bois Montbourcher 49220 Chambellay	30 490	150 807 041	164 339	151 001 869	89,99%	179 998	249 999 222	249 999 222	-	-	9 478 092	164 339	17 940 280

7

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

7. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

AUDIT SYNTHESE
15/17, rue Marsollier
75002 PARIS

ADN PARIS
206, rue du Faubourg Saint-Martin
75010 PARIS

Commissaires aux Comptes
Membres de la compagnie régionale de Paris

FSDV

Exercice clos le 31 décembre 2025

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

A l'Assemblée Générale de la société FSDV,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société FSDV relatifs à l'exercice de 9 mois clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er avril 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points suivants :

- **La note 6.4.1.** de l'annexe expose le rapprochement de FSDV avec le groupe BMG et les impacts de celui-ci dans les comptes ;
- **La note 6.4.1.** de l'annexe expose le changement de date de clôture et les impacts sur la comparabilité des comptes

- **La note 6.4.3.2** de l'annexe des comptes annuels expose les incidences du changement de méthode comptable induit par la première application du règlement ANC 2022-06, relatif à la modernisation des états financiers.

Justification des appréciations Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques. Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Evaluation des titres de participation

Risque identifié

Les titres de participation, figurant au bilan au 31 décembre 2025 pour un montant net 252.1 M€, représentent un poste significatif du bilan (99% de l'actif).

Ils sont comptabilisés au bilan à leur date d'entrée au coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité.

Comme indiqué dans la note 6.4.5 de l'annexe, intitulée « Immobilisations financières », la valeur d'utilité des titres de participations des filiales détenues par la société FSDV est appréciée par la direction sur la base de l'actif net réévalué. Il est tenu compte de la valeur de marché des actifs immobiliers détenus par les filiales ou sous-filiales sur la base des évaluations menées par des experts indépendants.

L'estimation de la valeur des titres requiert l'exercice du jugement de la direction dans son choix des éléments à considérer selon les caractéristiques des participations concernées.

Compte tenu du montant des titres de participation au bilan et de la sensibilité de leur évaluation aux hypothèses retenues, notamment s'agissant de l'estimation des plus-values latentes, nous avons considéré leur évaluation comme un point clef de l'audit.

Notre réponse

Nos procédures d'audit ont consisté principalement à apprécier le caractère raisonnable de l'estimation des valeurs d'utilité des titres de participation, sur la base des informations qui nous ont été communiquées et notamment à :

- Vérifier que le ou les experts indépendants ayant déterminé ces justes-valeurs disposent des compétences requises et sont indépendants vis-à-vis de la société ;
- Prendre connaissance des méthodes d'évaluation utilisées et des hypothèses retenues sous-jacentes à l'estimation de la valeur d'utilité des titres de participations ;
- Obtenir les expertises immobilières des immeubles de placement et vérifier leur concordance au montant retenu pour déterminer la plus-value latente prise en compte dans la détermination de la situation nette ainsi réévaluée ;
- Rapprocher l'actif net retenu par la direction dans ses évaluations avec les données sources issues des comptes des filiales ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques le cas échéant, et examiner les éventuels ajustements opérés ;

Au-delà de l'appréciation des valeurs d'utilité des titres de participation, nos travaux ont consisté également à :

- Vérifier l'exactitude arithmétique des valeurs estimatives retenues par la société ;
- Apprécier le caractère approprié des informations données en note 6.4.5 de l'annexe aux comptes annuels.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

- **Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires**

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

■ Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-4, L. 22-10-10 et L. 22-10-9 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-11 du Code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

■ Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote et aux participations réciproques vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

■ Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du président du conseil d'administration.

Nous sommes dans l'impossibilité de conclure sur le respect, dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel, du format d'information électronique unique européen. En effet, nous n'avons pas pu mettre en œuvre les procédures nécessaires pour vérifier ce respect pour les raisons suivantes : les comptes au format ESEF destinés à être inclus dans le rapport financier annuel ne nous ont pas été communiqués pour permettre l'organisation des travaux de vérification.

■ Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société FSDV par votre assemblée générale du 18 décembre 2023 pour les cabinets AUDIT SYNTHÈSE et ADN PARIS.

Au 31 décembre 2025, les cabinets AUDIT SYNTHÈSE et ADN PARIS étaient dans la troisième année de leurs missions sans interruption.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires

relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

■ Objectif et démarche d'audit

raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821 55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

■ Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537/2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 821 27 à L. 821 34 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris, le 30 avril 2026

Les Commissaires aux Comptes

AUDIT SYNTHÈSE

Frédéric VELOZZO

ADN PARIS

Philippe SIXDERNIER

8

RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES REGLEMENTEES

8. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

AUDIT SYNTHESE

15/17, rue Marsollier
75002 PARIS

ADN PARIS

206, rue du Faubourg Saint-Martin
75010 PARIS

Commissaires aux Comptes
Membres de la compagnie régionale de Paris

FSDV

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Rapport des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

A l'Assemblée Générale de la société FSDV,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

■ Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du code de commerce.

■ Conventions autorisées et conclues depuis la clôture

Nous avons été avisés des conventions suivantes, autorisées et conclues depuis la clôture de l'exercice écoulé, qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Convention de cession d'actions B'COWORKER par OPUPELUS en faveur de la Société

Personne concernée :

Nicolas RAMÉ :

- Directeur Général de la Société
- Président d'OPUPELUS

Nature et objet :

OPUPELUS a cédé à la Société l'intégralité de sa participation dans la société B'COWORKER.

Modalités :

La cession, autorisée par le conseil d'administration le 18 novembre 2025, a été réalisée le 1er janvier 2026 en contrepartie d'un prix de cession d'un euro.

Motifs justifiant de son intérêt pour la Société :

Cette cession a permis de rationaliser l'organisation du groupe.

Convention de prestations de services par la Société en faveur de B'COWORKER

Personne concernée :

Nicolas RAMÉ :

- Directeur Général de la Société
- Représentant légal du Président de B'COWORKER

Louis RAMÉ :

- Administrateur et Président du conseil d'administration de la Société

- Représentant légal du Président de B'COWORKER

Nature et objet :

La Société s'engage à fournir des prestations de services à la société B'COWORKER dans les domaines suivants :

- a) Assistance juridique, comptable et administrative
- b) Assistance en ressources humaines (RH)
- c) Assistance en informatique
- d) Assistance en communication et marketing
- e) Services d'entretien et de support logistique

Modalités :

La convention, autorisée par le conseil d'administration le 23 avril 2026, a été conclue le 24 avril 2026 avec effet rétroactif au 1er janvier 2026 pour une durée d'un an expirant le 31 décembre 2026. A cette date, elle sera renouvelable d'année en année par tacite reconduction.

Motifs justifiant de son intérêt pour la Société :

Cette cession a permis de rationaliser l'organisation du groupe.

Convention de prestations de services par la Société en faveur de CIR-PREFA

Personne concernée :

Louis RAMÉ :

- Administrateur et Président du conseil d'administration de la Société
- Représentant légal du Président (TILPS) du Président (CIRAKIS) de CIR-PREFA

Nature et objet :

La Société s'engage à fournir des prestations de services à la société CONSTRUCTIONS INDUSTRIELLES RATIONNELLES (CIR-PREFA) dans les domaines suivants :

- a) Assistance juridique, comptable et administrative
- b) Assistance en ressources humaines (RH)
- c) Assistance en informatique
- d) Assistance en communication et marketing
- e) Services d'entretien et de support logistique

Modalités :

La convention, autorisée par le conseil d'administration le 23 avril 2026, a été conclue le 24 avril 2026 avec effet rétroactif au 1er janvier 2026 pour une durée d'un an expirant le 31 décembre 2026. A cette date, elle sera renouvelable d'année en année par tacite reconduction.

Motifs justifiant de son intérêt pour la Société :

Cette convention de prestations de services permet à la Société de remplir son rôle de société animatrice du groupe FSVD.

Convention de prestations de services par la Société en faveur d'OPUPELUS et ses filiales**Personne concernée :**

Nicolas RAMÉ :

- Directeur Général de la Société
- Président d'OPUPELUS
- Représentant légal des filiales d'OPUPELUS

Louis RAMÉ :

- Administrateur et Président du conseil d'administration de la Société
- Représentant légal des filiales d'OPUPELUS

Nature et objet :

La Société s'engage à fournir des prestations de services à OPUPELUS et à ses filiales dans les domaines suivants :

- a)** Gestion des actifs pour les filiales concernées (asset management)
- b)** Assistance juridique, comptable et administrative
- c)** Assistance financière
- d)** Assistance en ressources humaines (RH)
- e)** Assistance en informatique
- f)** Assistance en communication et marketing
- g)** Services d'entretien et de support logistique

Modalités :

La convention, autorisée par le conseil d'administration le 23 avril 2026, a été conclue le 24 avril 2026 avec effet rétroactif au 1er janvier 2026 pour une durée d'un an expirant le 31 décembre 2026. A cette date, elle sera renouvelable d'année en année par tacite reconduction.

Motifs justifiant de son intérêt pour la Société :

Cette convention de prestations de services permet à la Société de remplir son rôle de société animatrice du groupe FSDV.

■ Conventions non autorisées préalablement

En application des articles L. 225-42 et L. 823-12 du code de commerce, nous vous signalons que les conventions suivantes n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable par votre conseil d'administration.

Il nous appartient de vous communiquer les circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie.

Convention de prestations de services par la Société en faveur d'OPUPELUS**Personne concernée :**

Nicolas RAMÉ :

- Directeur Général de la Société
- Président d'OPUPELUS

Nature et objet :

La Société a facturé à OPUPELUS :

- Les prestations fournies par FSDV dans l'intérêt d'OPUPELUS,
- L'accompagnement dans le cadre des opérations de restructuration juridique et de l'intégration d'OPUPELUS dans un groupe coté sur Euronext, et
- L'utilisation de l'image de marque de la Société

Modalités :

Ces prestations ont été facturées pour un montant global d'1,5 M€ HT.

Motifs justifiant de son intérêt pour la Société :

Cette convention de prestations de services permet à la Société de remplir son rôle de société animatrice du groupe FSDV.

La procédure d'approbation préalable de cette convention par le conseil d'administration de la Société a été omise.

Nous vous précisons que, lors de sa réunion du 23 avril 2026, votre conseil d'administration a décidé d'autoriser a posteriori cette convention.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

■ Conventions approuvées au cours de l'exercice écoulé

Nous avons par ailleurs été informés de l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale du 30 juin 2025, sur rapport spécial des commissaires aux comptes du 6 juin 2025.

Protocole d'accord entre Messieurs Louis et Nicolas RAMÉ en vue d'un rapprochement avec la société OPUPELUS

Personne concernée :

Madame Karine FENAL :

- Actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieur à 10% de la Société, Présidente du directoire

Nature et objet :

Votre Conseil de surveillance a autorisé, lors de sa réunion du 20 mars 2025, le projet de Protocole d'accord conclu entre la Société et OPUPELUS, société holding du groupe immobilier BMG en vue d'un rapprochement entre les deux entités.

Modalités :

Le 23 avril 2025, la Société, Madame Karine FENAL et Messieurs Louis RAME et Nicolas RAME (détenant chacun 50% du capital et des droits de vote d'OPUPELUS), ont signé un protocole d'accord en vue d'un projet de rapprochement par voie d'apport de 179.998 actions ordinaires représentant 89,99% des titres d'OPUPELUS à la Société.

Par cette opération, les actifs et les activités développés par le Groupe BMG seraient apportés à la Société, en contrepartie d'actions de la Société qui seraient émises au bénéfice de Messieurs Louis RAME et Nicolas RAME. A l'issue de l'Apport, la Société détiendrait directement 89,99% du capital et des droits de vote d'OPUPELUS.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Votre Conseil de surveillance a considéré que la conclusion de ce protocole était dans l'intérêt de la Société dans la mesure où cette opération contribuerait à la reconstitution du patrimoine de celle-ci.

Paris, le 30 avril 2026

Les Commissaires aux Comptes

AUDIT SYNTHÈSE

Frédéric VELOZZO

ADN PARIS

Philippe SIXDERNIER

9

ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

9. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

“ J’atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société FSDV et de l’ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion ci-joint

présente un tableau fidèle de l’évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l’ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et qu’il décrit les principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées. ”

Fait à Chambellay, le 23 avril 2026

Monsieur Nicolas Ramé

Directeur Général

FSDV

FSDV

BMG | B'WORKER | CIR PREFA

1719

FSDV

LE BOIS MONTBOUCHER
49 220 CHAMBELLAY

WWW.FSDV.FR